
Pflichtveröffentlichung
nach §§ 34, 14 Abs. 2 und 3 Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG)

Aktionäre der GAGFAH S.A., insbesondere Aktionäre mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, sollten die in Ziffer 1 dieser Angebotsunterlage enthaltenen Angaben besonders beachten.

ANGEBOTSUNTERLAGE

Freiwilliges Öffentliches Übernahmeangebot
(Kombiniertes Bar- und Tauschangebot)

der

Deutsche Annington Immobilien SE
Münsterstraße 248, 40470 Düsseldorf,
Deutschland

an die Aktionäre der

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

zum Erwerb sämtlicher Aktien der GAGFAH S.A.
mit einem Nennwert von EUR 1,25 gegen

Zahlung eines Geldbetrages von EUR 122,52
und
Gewährung von 5 Aktien der Deutsche Annington Immobilien SE
je 14 zur Annahme eingereichter Aktien der GAGFAH S.A.

Annahmefrist:

19. Dezember 2014 bis 21. Januar 2015, 24:00 Uhr (mitteleuropäische Zeit)

GAGFAH S.A.-Aktien:	ISIN LU0269583422
Eingereichte GAGFAH S.A.-Aktien:	ISIN LU1152862774
Deutsche Annington Immobilien SE-Angebotsaktien:	ISIN DE000A1ML7J1
Aktienteilrechte der Deutsche Annington Immobilien SE-Angebotsaktien:	ISIN DE000A13SUT8

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Allgemeine Hinweise zur Abwicklung des Übernahmeangebots, insbesondere für Aktionäre mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt außerhalb der Bundesrepublik Deutschland	1
1.1 Abwicklung des Übernahmeangebots nach den Vorschriften des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes.....	1
1.2 Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe eines Übernahmeangebots.....	3
1.3 Prüfung der Angebotsunterlage durch die BaFin.....	3
1.4 Veröffentlichung der Angebotsunterlage.....	3
1.5 Verbreitung der Angebotsunterlage.....	3
1.6 Annahme des Übernahmeangebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland.....	4
2. Hinweise zu den in der Angebotsunterlage enthaltenen Angaben.....	6
2.1 Allgemeines	6
2.2 Stand und Quellen der in der Angebotsunterlage enthaltenen Angaben.....	6
2.3 Zukunftsgerichtete Aussagen.....	6
2.4 Keine Aktualisierung	7
3. Zusammenfassung des Übernahmeangebots	7
4. Übernahmeangebot	18
4.1 Gegenstand.....	18
4.2 Annahmefrist	19
4.3 Verlängerung der Annahmefrist	19
4.4 Weitere Annahmefrist nach § 16 Abs. 2 WpÜG	20
5. Beschreibung der Bieterin.....	21
5.1 Grundlagen.....	21
5.2 Grundkapital und Kapitalerhöhungen.....	22
5.3 Geschäftstätigkeit der DA.....	25
5.4 Organe.....	27
5.5 Aktionärsstruktur der DA	28
5.6 Mit der Bieterin gemeinsam handelnde Personen.....	28
5.7 Von der Bieterin, den mit ihr gemeinsam handelnden Personen sowie deren Tochterunternehmen gehaltene Gagfah-Aktien und diesen zuzurechnende Stimmrechte.....	29
5.8 Angaben zu Wertpapiergeschäften	29
5.9 Vereinbarungen für den Fall einer Andienung von mehr als 90 % der jeweils ausstehenden Gagfah-Aktien	29
6. Beschreibung der Zielgesellschaft	31
6.1 Grundlagen.....	31
6.2 Grundkapital und Kapitalerhöhungen.....	32

6.3	Geschäftstätigkeit der Gagfah.....	35
6.4	Organe.....	36
6.5	Aktionärsstruktur der Gagfah	37
6.6	Mit der Zielgesellschaft gemeinsam handelnde Personen	38
6.7	Hinweis auf die Stellungnahme des Verwaltungsrats der Gagfah	38
7.	Hintergrund des Übernahmeangebots	38
7.1	Wirtschaftliche und strategische Hintergründe.....	38
7.2	Vereinbarungen über den Unternehmenszusammenschluss	43
7.3	Kein Pflichtangebot bei Erlangung der Kontrolle über die Gagfah durch die Bieterin	44
8.	Absichten der Bieterin	44
8.1	Künftige Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaft und der Bieterin, Verwendung des Vermögens und künftige Verpflichtungen der Zielgesellschaft und der Bieterin	45
8.2	Auswirkungen auf die Mitglieder des Verwaltungsrats der Zielgesellschaft sowie auf die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Bieterin.....	47
8.3	Arbeitnehmer, Beschäftigungsbedingungen und Arbeitnehmervertretungen der Zielgesellschaft und der Bieterin	48
8.4	Firma und Sitz der Zielgesellschaft und der Bieterin, Standort wesentlicher Unternehmensteile	49
8.5	Verschmelzung von Gagfah auf DA.....	49
9.	Gegenleistung	50
9.1	Mindestgegenleistung	50
9.2	Angebotene Gegenleistung	51
9.3	Angemessenheit der Gegenleistung und Bewertungsmethoden	53
9.4	Keine Anwendbarkeit von Art. 12 Abs. 2-4 des Luxemburger Übernahmegesetzes	54
10.	Behördliche Genehmigungen und Verfahren	54
10.1	Kartellrechtliche Verfahren	54
10.2	Gestattung der Veröffentlichung der Angebotsunterlage	55
11.	Voraussetzungen für den Vollzug des Übernahmeangebots.....	55
11.1	Vollzugsbedingungen	55
11.2	Unabhängiger Gutachter	63
11.3	Verzicht auf Vollzugsbedingungen.....	64
11.4	Nichteintritt von Vollzugsbedingungen	65
11.5	Veröffentlichungen	65
12.	Annahme und Abwicklung des Übernahmeangebots	65
12.1	Abwicklungsstelle und Umtauschtreuhänder	65
12.2	Annahme des Übernahmeangebots innerhalb der Annahmefrist.....	66

12.3	Annahmeerklärung und Umbuchung	66
12.4	Weitere Erklärungen im Zuge der Annahme des Übernahmeangebots	66
12.5	Abwicklung des Übernahmeangebots.....	70
12.6	Rechtsfolgen der Annahme.....	73
12.7	Annahme in der Weiteren Annahmefrist	73
12.8	Börsenhandel mit Eingereichten Gagfah-Aktien	74
12.9	Rückabwicklung bei Nichteintritt der Vollzugsbedingungen, von denen die Wirksamkeit des Übernahmeangebots abhängt	74
12.10	Rücktrittsrecht von Gagfah-Aktionären, die das Übernahmeangebot annehmen	75
12.11	Kosten für Gagfah-Aktionäre, die das Übernahmeangebot annehmen.....	75
13.	Sicherstellung der Gegenleistung	76
13.1	Finanzierungsbedarf.....	76
13.2	Finanzierungsmaßnahmen	76
14.	Erwartete Auswirkungen eines erfolgreichen Übernahmeangebots auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bieterin	82
14.1	Methodischer Ansatz	82
14.2	Ausgangslage und Annahmen.....	83
14.3	Erwartete Auswirkungen auf die Vermögens- und Finanzlage der Bieterin	85
14.4	Erwartete Auswirkungen auf die Ertragslage der Bieterin	89
15.	Hinweise für Gagfah-Aktionäre, die das Übernahmeangebot nicht annehmen	90
15.1	Mögliche Verringerung des Streubesitzes und der Liquidität der Gagfah-Aktie.....	91
15.2	Möglicher Segmentwechsel oder Delisting	91
15.3	Squeeze-Out.....	92
15.4	Mögliche qualifizierte Mehrheit der DA in der Hauptversammlung der Gagfah	93
15.5	Andienungsrecht der Gagfah-Aktionäre	94
16.	Rücktrittsrechte	96
17.	Angaben zu Geldleistungen oder anderen geldwerten Vorteilen an Organmitglieder der Gagfah.....	97
18.	Ergebnisse des Übernahmeangebots und sonstige Veröffentlichungen.....	98
19.	Steuerlicher Hinweis	99
20.	Anwendbares Recht, Gerichtsstand	99
21.	Erklärung zur Übernahme der Verantwortung für den Inhalt der Angebotsunterlage.....	100
22.	Unterschriften	101

- Anhang 1: Finanzierungsbestätigung
- Anhang 2: Mit der DA gemeinsam handelnde Personen (Tochterunternehmen der DA)
- Anhang 3: Mit der Gagfah gemeinsam handelnde Personen (Tochterunternehmen der Gagfah)
- Anhang 4: Angaben nach § 2 Nr. 2 der WpÜG-Angebotsverordnung in Verbindung mit § 7 des Wertpapierprospektgesetzes und der EU-Prospekt-Verordnung

Definierte Begriffe

Abwicklungsstelle.....	3	Ergebnisbekanntmachung.....	98
AktG.....	23	Erläuternde Finanzinformationen.....	82
Aktienkomponente.....	8	EU-ProspektVO.....	2
Andienungsfrist.....	94	FFO1.....	40
Andienungsrecht.....	94	Gagfah.....	1
Angebotsgegenleistung.....	8	Gagfah-Aktien.....	1
Angebotskapitalerhöhung I.....	77	Gagfah-Aktionäre.....	1
Angebotskapitalerhöhung Ia.....	77	Gagfah-Finanzierungsinstrumente.....	46
Angebotskapitalerhöhung Ib.....	77	Gagfah-Konzern.....	1
Angebotskapitalerhöhung II.....	79	Genehmigten Kapitalia.....	23
Angebotskapitalerhöhung IIa.....	79	Genehmigtes Kapital.....	23
Angebotskapitalerhöhung IIb.....	79	Genehmigtes Kapital 2014.....	23
Angebotskapitalerhöhungen.....	9	Gesamttransaktionskosten.....	76
Angediente Gagfah-Aktien.....	94	Gesellschaftsrechtlicher Squeeze-Out.....	93
Annahmeerklärung.....	66	Gesellschaftsrechtliches Andienungsrecht ..	95
Annahmefrist.....	19	GrEStG.....	29
BaFin.....	1	Grundsatzvereinbarung.....	43
Bankarbeitstag.....	6	GWB.....	11
Barkomponente.....	8	Hybridanleihe.....	81
Barverpflichtung.....	76	ISIN.....	8
Bereinigte EBITDA.....	40	Kombinierte Unternehmen.....	38
Bieterin.....	1	Lieferverpflichtung.....	76
CitCor.....	26	Luxemburger Gesetz über Handelsgesellschaften.....	14
Clearstream.....	10	Luxemburger Squeeze-Out und Sell-Out- Gesetz.....	93
DA.....	1	Luxemburger Übernahmegesetz.....	1
DA Finance.....	81	Mindestannahmequote.....	12
DA-Aktien.....	8	Notar.....	30
DA-Angebotsaktien.....	5	Relevanten Gagfah-Aktien.....	12
DA-Konzern.....	1	Squeeze-Out.....	92
DA-Kreditvertrag.....	81	Transaktionskosten.....	76
Delisting.....	91	U.S. Aktionäre.....	5
Depotbanken.....	4	Übernahmeangebot.....	1
DeWAG-Portfolio.....	26	Übernommene Aktien.....	80
Drei-Monats-Durchschnittskurs.....	50	Überschussaktien.....	9
Drittbank.....	9	Umtauschtreuhänder.....	14
Eingereichte Gagfah-Aktien.....	66		

Umtauschtreuhänderin 1	14	Wesentliche Transaktion	61
Umtauschtreuhänderin 2	14	Wesentliche Verschlechterung	62
Unabhängiger Gutachter	63	Wesentlicher Compliance-Verstoß	63
Unterliegende Vermögenswerte.....	31	WpHG.....	28
Verkaufserlöse	72	WpPG	2
Vollzugsbedingungen	55	WpÜG.....	1
Voraussichtlich Ausstehende Gagfah- Aktien.....	80	WpÜGAngebV	1
Wandelschuldverschreibung 2014	33	WpÜGAnwendV	1
Weitere Annahmefrist.....	20	Zielgesellschaft.....	1
		Zusammenschluss	38

1. Allgemeine Hinweise zur Abwicklung des Übernahmeangebots, insbesondere für Aktionäre mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt außerhalb der Bundesrepublik Deutschland

1.1 Abwicklung des Übernahmeangebots nach den Vorschriften des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes

Diese Angebotsunterlage beschreibt das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot in Form eines kombinierten Bar- und Tauschangebots (das „**Übernahmeangebot**“) der Deutsche Annington Immobilien SE mit Sitz in Düsseldorf, Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRB 68115 (die „**Bieterin**“ oder „**DA**“, zusammen mit ihren Tochter- und Beteiligungsunternehmen der „**DA-Konzern**“) an die Aktionäre der Gagfah S.A. (*Société Anonyme de titrisation*), eine Luxemburger Aktiengesellschaft mit dem Statut einer Verbriefungsgesellschaft, die in Luxemburg gegründet wurde und Luxemburger Recht unterliegt, mit Sitz in Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, eingetragen im Handels- und Gesellschaftsregister von Luxemburg (*Registre de Commerce et des Sociétés*) unter der Nummer B109526 („**Zielgesellschaft**“ oder „**Gagfah**“, zusammen mit ihren Tochter- und Beteiligungsunternehmen der „**Gagfah-Konzern**“) nach dem Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz („**WpÜG**“). Das Übernahmeangebot bezieht sich auf den Erwerb sämtlicher Aktien der Gagfah (die „**Gagfah-Aktien**“) und ist an alle Aktionäre der Gagfah („**Gagfah-Aktionäre**“) gerichtet.

Dieses Übernahmeangebot wird ausschließlich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland und dem Recht des Großherzogtums Luxemburg (soweit anwendbar) unterbreitet, insbesondere nach dem WpÜG, der deutschen Verordnung über den Inhalt der Angebotsunterlage, die Gegenleistung bei Übernahmeangeboten und Pflichtangeboten und die Befreiung von der Verpflichtung zur Veröffentlichung und zur Abgabe eines Angebots („**WpÜGAngebV**“) und der deutschen Verordnung über die Anwendbarkeit von Vorschriften betreffend Angebote im Sinne von § 1 Abs. 2 und 3 WpÜG („**WpÜGANwendV**“) sowie insbesondere nach dem luxemburgischen Gesetz vom 19. Mai 2006 über öffentliche Übernahmeangebote (*Loi du 19 mai 2006 portant transposition de la directive 2004/25/CE du Parlement européen et du Conseil du 21 avril 2004 concernant les offres publiques d'acquisition*, „**Luxemburger Übernahmegesetz**“).

Da die Gagfah eine Zielgesellschaft mit Sitz in Luxemburg ist, die börsennotierten Gagfah-Aktien jedoch ausschließlich zum Handel an einem organisierten Markt in Deutschland zugelassen sind, gelten die Bestimmungen des WpÜG in Bezug auf die Gegenleistung, den Inhalt der Angebotsunterlage und das Angebotsverfahren (§ 2 Abs. 3 Nr. 2 WpÜG in Verbindung mit § 1 Abs. 3 WpÜG und der WpÜGANwendV), die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“) beurteilt werden. Die Unterrichtung der Arbeitnehmer durch die Zielgesellschaft und Fragen des Gesellschaftsrechts, insbesondere bezüglich der Zulässigkeit von Maßnahmen der Gagfah, die zur Abwehr des Übernahmeangebots führen können, unterliegen luxemburgischem Recht, insbesondere dem Luxemburger Übernahmegesetz.

Ein öffentliches Angebot nach einem anderen Recht (insbesondere dem der USA) als dem der Bundesrepublik Deutschland und des Großherzogtums Luxemburg führt die Bieterin mit diesem Übernahmeangebot nicht durch. Die Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage wurde ausschließlich durch die BaFin gestattet. Folglich sind keine Bekanntmachungen, Registrierungen, Zulassungen oder Gestattungen der Angebotsunterlage und/oder des Übernahmeangebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland beantragt, veranlasst oder gewährt worden. Gagfah-Aktionäre können also auf Bestimmungen zum Schutz der Anleger nach anderen Rechtsordnungen als denen der Bundesrepublik Deutschland und des Großherzogtums Luxemburg (soweit anwendbar – siehe oben) nicht vertrauen. Jeder Vertrag, der infolge der Annahme des Übernahmeangebots mit der Bieterin zustande kommt, unterliegt ausschließlich dem Recht der Bundesrepublik Deutschland und ist ausschließlich in Übereinstimmung mit diesem Recht auszulegen.

Anhang 4 enthält Angaben nach § 2 Nr. 2 WpÜGAngebV in Verbindung mit § 7 des Wertpapierprospektgesetzes („WpPG“) und der Verordnung (EG) Nr. 809/2004 der Kommission vom 29. April 2004 zur Umsetzung der Richtlinie 2003/71/EG des Europäischen Parlaments und des Rats betreffend die in Prospekten enthaltenen Angaben sowie die Aufmachung, die Aufnahme von Angaben in Form eines Verweises und die Veröffentlichung solcher Prospekte sowie die Verbreitung von Werbung („EU-ProspektVO“). **Anhang 4** ist Bestandteil dieser Angebotsunterlage und sollte zusammen mit dem Hauptteil gelesen werden.

Mit Ausnahme von **Anhang 1** (Finanzierungsbestätigung), **Anhang 2** (Liste der mit der DA gemeinsam handelnden Personen (Tochterunternehmen der DA)), **Anhang 3** (Liste der mit der Gagfah gemeinsam handelnden Personen (Tochterunternehmen der Gagfah)) und **Anhang 4** (§ 2 Nr. 2 WpÜGAngebV in Verbindung mit § 7 des WpPG) existieren keine weiteren Dokumente, die Bestandteil dieser Angebotsunterlage sind.

Die Bieterin und für die Bieterin handelnde Personen können außerhalb des Übernahmeangebots vor, während oder nach Ablauf der Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.2 definiert) bzw. der Weiteren Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.4 definiert) unmittelbar oder mittelbar Gagfah-Aktien erwerben bzw. entsprechende Vereinbarungen abschließen. Dies gilt allerdings nur, wenn diese Erwerbe oder Erwerbsvereinbarungen mit den anwendbaren Rechtsvorschriften, insbesondere dem WpÜG, in Einklang stehen. Dies gilt in gleicher Weise für andere Wertpapiere, die ein unmittelbares Wandlungs- oder Umtauschrecht in oder ein Optionsrecht auf Gagfah-Aktien gewähren.

Soweit die Bieterin Gagfah-Aktien während der Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.2 definiert), aber außerhalb des Übernahmeangebots, erwirbt, werden diese Transaktionen unter Angabe der Anzahl der erworbenen oder der zu erwerbenden Gagfah-Aktien sowie der gewährten oder vereinbarten Gegenleistung nach den anwendbaren Vorschriften des luxemburgischen oder deutschen Rechts, insbesondere gem. § 23 Abs. 2 WpÜG i.V.m. § 14 Abs. 3 S. 1 WpÜG, im Internet unter <http://www.deutsche-annington.com/> unter der Rubrik *Investor Relations*, im Bundesanzeiger und in Form einer englischsprachigen Pressemitteilung über ein

elektronisch betriebenes Informationsverbreitungssystem in den ausländischen Rechtsordnungen, in denen dies erforderlich ist, unverzüglich veröffentlicht.

1.2 Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe eines Übernahmeangebots

Die Bieterin hat am 1. Dezember 2014 ihre Entscheidung zur Abgabe des Übernahmeangebots nach § 10 Abs. 1 S. 1 WpÜG veröffentlicht. Die genannte Veröffentlichung der Bieterin ist im Internet unter <http://www.deutsche-annington.com/> unter der Rubrik *Investor Relations* abrufbar.

1.3 Prüfung der Angebotsunterlage durch die BaFin

Die BaFin hat diese Angebotsunterlage in deutscher Sprache geprüft und ihre Veröffentlichung am 18. Dezember 2014 gestattet. Es gibt keine weiteren Dokumente, die Bestandteil des Übernahmeangebots sind.

Dieses Übernahmeangebot wird wie beschrieben ausschließlich nach den Gesetzen der Bundesrepublik Deutschland und des Großherzogtums Luxemburg (soweit anwendbar – siehe oben Ziffer 1.1) unterbreitet. Registrierungen, Zulassungen oder Genehmigungen dieser Angebotsunterlage und/oder dieses Übernahmeangebots nach einem anderen Recht sind bislang weder erfolgt noch beabsichtigt.

1.4 Veröffentlichung der Angebotsunterlage

Die Bieterin hat diese Angebotsunterlage in Übereinstimmung mit §§ 34, 14 Abs. 2 und 3 WpÜG am 19. Dezember 2014 durch (i) Bekanntgabe im Internet auf Deutsch unter <http://www.deutsche-annington.com/> unter der Rubrik *Investor Relations* sowie (ii) Bereithaltung zum kostenlosen Versand durch die Deutsche Bank Aktiengesellschaft, Taunusanlage 12, 60325 Frankfurt am Main, Deutschland (Anfragen per Telefax an +49 69 910 38794 oder per Email an dct.tender-offers@db.com) (die „Abwicklungsstelle“) an interessierte Gagfah-Aktionäre veröffentlicht.

Die Hinweisbekanntmachung gemäß § 14 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 WpÜG über die Bereithaltung der Angebotsunterlage durch die Abwicklungsstelle zum kostenlosen Versand und die Internetadresse, unter der die Angebotsunterlage veröffentlicht wird, hat die Bieterin am 19. Dezember 2014 im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Eine unverbindliche englische Übersetzung der Angebotsunterlage (i) ist unter <http://www.deutsche-annington.com/> unter der Rubrik *Investor Relations* erhältlich und (ii) wird zudem von der Abwicklungsstelle zum kostenlosen Versand bereitgehalten.

1.5 Verbreitung der Angebotsunterlage

Außerhalb der Bundesrepublik Deutschland wird weder die Bieterin noch mit ihr gemeinsam handelnde Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 S. 1 und 3 WpÜG oder deren Tochterunternehmen die öffentliche Vermarktung des Übernahmeangebots betreiben oder

anderweitig veranlassen. Die Veröffentlichung, Versendung, Verteilung oder Verbreitung der Angebotsunterlage oder anderer mit dem Übernahmeangebot im Zusammenhang stehender Unterlagen außerhalb der Bundesrepublik Deutschland kann grundsätzlich auch zur Anwendung von Rechtsvorschriften anderer Rechtsordnungen als derjenigen der Bundesrepublik Deutschland führen. Die Veröffentlichung, Versendung, Verteilung und Verbreitung der Angebotsunterlage kann in diesen anderen Rechtsordnungen rechtlichen Beschränkungen unterliegen. Die Angebotsunterlage sowie andere im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot stehende Unterlagen dürfen daher durch Dritte nicht in Länder versandt oder dort veröffentlicht, verbreitet oder verteilt werden, wenn und soweit eine solche Versendung, Veröffentlichung, Verbreitung oder Verteilung gegen anwendbare Rechtsvorschriften verstoßen würde oder von der Einhaltung behördlicher Verfahren oder der Erteilung einer Gestattung oder der Erfüllung weiterer Voraussetzungen abhängig ist und diese nicht vorliegen.

Die Veröffentlichung, Versendung, Verteilung oder Verbreitung der Angebotsunterlage sowie anderer mit dem Übernahmeangebot im Zusammenhang stehender Unterlagen außerhalb der Bundesrepublik Deutschland durch Dritte hat die Bieterin nicht gestattet. Die Bieterin, die mit der Bieterin gemeinsam handelnden Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 S. 1 und 3 WpÜG sowie deren Tochterunternehmen sind weder verpflichtet dafür zu sorgen, noch übernehmen sie die Haftung dafür, dass die Veröffentlichung, Versendung, Verteilung oder Verbreitung dieser Angebotsunterlage außerhalb der Bundesrepublik Deutschland mit den jeweils dort geltenden Rechtsvorschriften vereinbar ist.

Die Bieterin stellt die Angebotsunterlage den jeweiligen depotführenden Wertpapierdienstleistungsunternehmen, bei denen die Gagfah-Aktien verwahrt sind („**Depotbanken**“), auf Anfrage zum Versand an Gagfah-Aktionäre mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland, der Europäischen Union oder dem Europäischen Wirtschaftsraum zu Verfügung. Die Depotbanken dürfen die Angebotsunterlage nicht anderweitig veröffentlichen, versenden, verteilen oder verbreiten, es sei denn, dies erfolgt in Übereinstimmung mit allen anwendbaren in- und ausländischen Rechtsvorschriften.

Weder die Bieterin noch die mit der Bieterin gemeinsam handelnden Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 S. 1 und 3 WpÜG noch deren Tochterunternehmen sind in irgendeiner Weise verantwortlich für die Vereinbarkeit einer solchen Veröffentlichung, Versendung, Verteilung oder Verbreitung der Angebotsunterlage außerhalb der Bundesrepublik Deutschland mit den jeweils dort geltenden Rechtsvorschriften.

1.6 Annahme des Übernahmeangebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland

Das Übernahmeangebot kann von allen in- und ausländischen Gagfah-Aktionären (einschließlich solchen mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland, der Europäischen Union oder dem Europäischen Wirtschaftsraum) nach Maßgabe der Angebotsunterlage und der jeweils anwendbaren

Rechtsvorschriften angenommen werden. Die Bieterin weist jedoch darauf hin, dass die Annahme des Übernahmeangebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland möglicherweise rechtlichen Beschränkungen unterliegen kann. Gagfah-Aktionären, die außerhalb der Bundesrepublik Deutschland in den Besitz dieser Angebotsunterlage gelangen und das Übernahmeangebot außerhalb der Bundesrepublik Deutschland annehmen wollen und/oder anderen Rechtsvorschriften als denjenigen der Bundesrepublik Deutschland unterliegen, wird empfohlen, sich über die jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften zu informieren und diese einzuhalten. Die Bieterin und die mit der Bieterin im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 1 und Satz 3 WpÜG gemeinsam handelnden Personen übernehmen keine Gewähr dafür, dass die Annahme des Übernahmeangebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland nach den jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften zulässig ist.

Die Aktien der DA, die den Gagfah-Aktionären als Teil der Gegenleistung übertragen werden („**DA-Angebotsaktien**“), wurden insbesondere nicht nach den Vorschriften des United States Securities Act von 1933 registriert. Die DA-Angebotsaktien dürfen daher Gagfah-Aktionären mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in den Vereinigten Staaten von Amerika („**U.S. Aktionäre**“) sowie Beauftragten, Treuhändern, Verwahrern oder anderweitig für einen U.S. Aktionär handelnden Personen weder angeboten noch an sie veräußert werden, es sei denn, dass nach Einschätzung der Bieterin eine Ausnahme von der Registrierungspflicht nach dem United States Securities Act von 1933 vorliegt (z.B. können Wertpapiere insbesondere bestimmten institutionellen Investoren, sog. *Qualified Institutional Buyers* im Sinne der Rule 144A des United States Securities Act von 1933 angeboten werden) oder die Transaktion nicht in den Anwendungsbereich der Registrierungspflicht nach dem United States Securities Act von 1933 fällt. Sofern die DA-Angebotsaktien nach der Einschätzung der Bieterin gemäß den Bestimmungen des United States Securities Act von 1933 einem U.S. Aktionär sowie Beauftragten, Treuhändern, Verwahrern oder anderweitig für einen U.S. Aktionär handelnden Personen weder angeboten noch übertragen werden dürfen, erhält dieser U.S. Aktionär, der wirksam dieses Übernahmeangebot annimmt, anstatt der ihm zustehenden Anzahl an DA-Angebotsaktien einen entsprechenden Barbetrag in Euro aus der Veräußerung der jeweiligen Anzahl von DA-Angebotsaktien.

Vor diesem Hintergrund gilt Folgendes:

- (1) Jeder Gagfah-Aktionär, der in seiner Annahmeerklärung (wie unter Ziffer 12.3 definiert) bestätigt, dass er (a) sich in den Vereinigten Staaten von Amerika befindet, oder (b) als Beauftragter, Treuhänder, Verwahrer oder anderweitig für einen U.S. Aktionär handelt;
- (2) Jeder Gagfah-Aktionär, der in seiner Annahmeerklärung (wie unter Ziffer 12.3 definiert) eine Adresse in den Vereinigten Staaten von Amerika angibt oder über eine solche Adresse verfügt;
- (3) Jeder Gagfah-Aktionär, der in seiner Annahmeerklärung (wie unter Ziffer 12.3 definiert) den Namen und die Adresse einer Person in den Vereinigten Staaten von

Amerika angibt, welche die Gegenleistung und/oder Schriftverkehr im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot erhalten soll; oder

- (4) Jeder Gagfah-Aktionär, dessen Annahmeerklärung (wie unter Ziffer 12.3 definiert) in einem Briefumschlag frankiert in den Vereinigten Staaten von Amerika zugeht oder aus anderen Gründen offensichtlich in den Vereinigten Staaten von Amerika aufgegeben wurde,

beauftragt unwiderruflich die Abwicklungsstelle über seine Depotbank und eventuelle weitere zwischengeschaltete Depotbanken, die ihm im Rahmen des Übernahmeangebots an sich zustehende Anzahl an DA-Angebotsaktien zu veräußern und ihm den entsprechenden Erlös aus der Veräußerung in Euro unverzüglich gutschreiben zu lassen. Die Veräußerung erfolgt über die Frankfurter Wertpapierbörse zu dem entsprechenden Marktpreis (siehe Ziffer 12.5). Die Bieterin übernimmt keine Garantie dafür, dass durch den Verkauf über die Frankfurter Wertpapierbörse ein bestimmter Preis erzielt wird. Dieser Auftrag gilt nicht, wenn nach Einschätzung der Bieterin die DA-Angebotsaktien dem betreffenden Gagfah-Aktionär aufgrund einer Ausnahme von der Registrierungspflicht nach dem United States Securities Act von 1933 angeboten und veräußert werden dürfen.

2. Hinweise zu den in der Angebotsunterlage enthaltenen Angaben

2.1 Allgemeines

Zeitangaben in der Angebotsunterlage werden, soweit nicht anders angegeben, in mitteleuropäischer Zeit gemacht. Verweise auf einen Bankarbeitstag („**Bankarbeitstag**“) beziehen sich auf einen Tag, an dem Banken in Frankfurt am Main, Deutschland, für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind.

2.2 Stand und Quellen der in der Angebotsunterlage enthaltenen Angaben

Sofern nicht ausdrücklich anders vermerkt, beruhen alle Angaben und Aussagen über Absichten und alle sonstigen Informationen in dieser Angebotsunterlage auf dem Kenntnisstand oder den Absichten der Bieterin zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage. Die in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Angaben zur Gagfah und zum Gagfah-Konzern stammen aus öffentlich zugänglichen Informationsquellen (wie z. B. veröffentlichten Geschäftsberichten, Jahresabschlüssen, Wertpapierprospekten, Presseerklärungen, Analystenpräsentationen), insbesondere aus dem Zwischenbericht der Gagfah für den am 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum und der Grundsatzvereinbarung (wie unter Ziffer 7.2 definiert). Sämtliche Informationen wurden nicht gesondert von der Bieterin verifiziert.

2.3 Zukunftsgerichtete Aussagen

Die Angebotsunterlage enthält bestimmte in die Zukunft gerichtete Aussagen. Diese Aussagen stellen keine Tatsachen dar und sind durch Worte wie „erwarten“, „glauben“,

„schätzen“, „beabsichtigen“, „anstreben“, „davon ausgehen“ oder ähnliche Wörter gekennzeichnet. Diese Aussagen bringen Absichten, Ansichten oder gegenwärtige Erwartungen der Bieterin, der mit der Bieterin gemeinsam handelnden Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 S. 1 und 3 WpÜG sowie deren Tochterunternehmen im Hinblick auf mögliche zukünftige Ereignisse zum Ausdruck, z. B. hinsichtlich der möglichen Folgen des Übernahmeangebots für die Gagfah und die Gagfah-Aktionäre oder zukünftige Finanzergebnisse der Gagfah.

Solche in die Zukunft gerichtete Aussagen beruhen auf gegenwärtigen Planungen, Schätzungen und Prognosen, die die Bieterin, die mit ihr im Sinne des § 2 Abs. 5 S. 1 und 3 WpÜG gemeinsam handelnden Personen oder deren Tochterunternehmen nach bestem Wissen vorgenommen haben, treffen aber keine Aussage über ihre zukünftige Richtigkeit. In die Zukunft gerichtete Aussagen unterliegen Risiken und Ungewissheiten, die meist nur schwer vorherzusagen sind und regelmäßig nicht im Einflussbereich der Bieterin, der mit ihr im Sinne des § 2 Abs. 5 S. 1 und 3 WpÜG gemeinsam handelnden Personen oder deren Tochterunternehmen liegen. Die in der Angebotsunterlage enthaltenen in die Zukunft gerichteten Aussagen können sich als unzutreffend herausstellen und zukünftige Ereignisse und Entwicklungen könnten von den in der Angebotsunterlage enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen erheblich abweichen.

Es ist möglich, dass die Bieterin ihre in dieser Angebotsunterlage geäußerten Absichten und Einschätzungen nach Veröffentlichung der Angebotsunterlage, vorbehaltlich bestehender vertraglicher Vereinbarungen, ändert.

2.4 Keine Aktualisierung

Die Bieterin weist darauf hin, dass sie diese Angebotsunterlage nur aktualisieren wird, soweit sie dazu nach dem WpÜG verpflichtet ist.

3. Zusammenfassung des Übernahmeangebots

Die nachfolgende Zusammenfassung enthält einen Überblick über ausgewählte in dieser Angebotsunterlage enthaltene Angaben. Sie wird durch die an anderer Stelle in dieser Angebotsunterlage wiedergegebenen Informationen und Angaben ergänzt und ist im Zusammenhang mit diesen zu lesen. Diese Zusammenfassung enthält somit nicht alle Informationen, die für Gagfah-Aktionäre relevant sein können. Gagfah-Aktionäre sollten daher die gesamte Angebotsunterlage aufmerksam lesen.

Gagfah-Aktionäre, insbesondere Gagfah-Aktionäre mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, sollten die Hinweise in Ziffer 1 dieser Angebotsunterlage „Allgemeine Hinweise zur Abwicklung des Übernahmeangebots, insbesondere für Aktionäre mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt außerhalb der Bundesrepublik Deutschland“ besonders beachten.

Bieterin:	Deutsche Annington Immobilien SE, Münsterstraße 248, 40470 Düsseldorf, Deutschland.
Zielgesellschaft:	Gagfah S.A. (<i>Société Anonyme de titrisation</i>), 2-4, Rue Beck, L-1222 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, eine Luxemburger Aktiengesellschaft mit dem Statut einer Verbriefungsgesellschaft, die in Luxemburg gegründet wurde und Luxemburger Recht unterliegt.
Gegenstand Übernahmeangebots:	<p>des Erwerb aller Aktien der Gagfah mit der International Securities Identification Number („ISIN“) LU0269583422, jeweils mit einem Nennwert von EUR 1,25 und jeweils einschließlich Gewinnanteilsberechtigung sowie sämtlicher Nebenrechte zum Zeitpunkt der Abwicklung des Übernahmeangebots.</p> <p>Sofern Gagfah-Aktien durch Wandlung der Wandelschuldverschreibung 2014 (wie unter Ziffer 6.2.4 definiert) bis zum Ablauf der Weiteren Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.4 definiert) entstehen, bezieht sich das auf den Erwerb sämtlicher Gagfah-Aktien gerichtete Übernahmeangebot der Bieterin unabhängig vom Wandlungspreis auch auf diese durch Wandlung entstehenden Gagfah-Aktien.</p>
Angebotsgegenleistung:	<p>Je 14 Gagfah-Aktien:</p> <ul style="list-style-type: none"> • EUR 122,52 in bar („Barkomponente“) und • 5 Aktien der DA („DA-Aktien“) (ISIN DE000A1ML7J1 / WKN A1ML7J) („Aktienkomponente“, zusammen mit der Barkomponente die Angebotsgegenleistung „Angebotsgegenleistung“). <p>Die DA-Angebotsaktien werden im Wege der Angebotskapitalerhöhungen (wie unten im Abschnitt <i>Angebotskapitalerhöhungen gegen Bareinlage</i> definiert) geschaffen und sie werden – soweit rechtlich möglich – unter Annahme eines Vollzugs des Übernahmeangebots wie in Ziffer 12.5 vorgesehen, mit einer Gewinnanteilsberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2014 ausgegeben.</p>

<p>Angebotskapitalerhöhungen gegen Sacheinlage:</p>	<p>Bis zu 95 % (auf ganze Aktien abgerundet) minus 10.000 Stück der jeweils ausstehenden Gagfah-Aktien (unter Berücksichtigung von DA etwa außerhalb des Übernahmeangebots erworbener Gagfah-Aktien, insgesamt berechnet unter Nichtberücksichtigung von Gagfah-Aktien, die von Gagfah oder einem Unternehmen des Gagfah-Konzerns gehalten werden) werden im Rahmen von Kapitalerhöhungen aus Genehmigten Kapitalia (wie unter 5.2.2 definiert) gegen Sacheinlage in die DA eingebracht, um so die als Gegenleistung zu übertragenden DA-Angebotsaktien zu schaffen.</p>
<p>Angebotskapitalerhöhungen gegen Bareinlage:</p>	<p>Wird das Übernahmeangebot für eine Anzahl von Gagfah-Aktien angenommen, die dazu führen würde, dass die DA infolge des Übernahmeangebots (unter Berücksichtigung von durch DA etwa außerhalb des Übernahmeangebots erworbene Gagfah-Aktien) mehr als 90 % (wobei das Erreichen der 90 %-Schwelle gemäß den Vorschriften des Luxemburger Übernahmegesetzes zu bestimmen ist) der jeweils ausstehenden Gagfah Aktien erwerben würde, würden 12.385.559 Stück Gagfah-Aktien („Überschussaktien“) auf die J.P. Morgan Securities plc, 25 Bank Street, London E14 5JP, Vereinigtes Königreich („Drittbank“) übertragen. Die zur Erbringung der Angebotsgegenleistung für die Überschussaktien erforderlichen DA-Angebotsaktien werden dann aus Kapitalerhöhungen aus Genehmigten Kapitalia (wie unter 5.2.2 definiert) gegen Bareinlage (diese Kapitalerhöhungen zusammen mit den Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlage, die „Angebotskapitalerhöhungen“) geschaffen.</p>

Annahme:

Die Annahme des Übernahmeangebots ist schriftlich gegenüber der Depotbank bis zum Ablauf der Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.2 definiert) bzw. der Weiteren Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.4 definiert) zu erklären. Sie wird mit fristgerechter Umbuchung der innerhalb der Annahmefrist Eingereichten Gagfah-Aktien (wie unter Ziffer 12.3 definiert) oder der innerhalb der Weiteren Annahmefrist Eingereichten Gagfah-Aktien in die ISIN LU1152862774 (WKN A12 GFH) bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt („Clearstream“) wirksam.

Ist die Annahme innerhalb der Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.2 definiert) oder der Weiteren Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.4 definiert) gegenüber der Depotbank erklärt worden, gilt die Umbuchung der Gagfah-Aktien bei Clearstream als fristgerecht erfolgt, wenn die Umbuchung spätestens am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.2 definiert) bzw. der Weiteren Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.4 definiert) bis 18:00 Uhr (mitteleuropäische Zeit) vorgenommen worden ist.

Annahmefrist:

Die Frist für die Annahme des Übernahmeangebots beginnt am 19. Dezember 2014 und endet am 21. Januar 2015, 24:00 Uhr (mitteleuropäische Zeit); es kann zu Verlängerungen dieser Frist kommen.

Weitere Annahmefrist:

Sofern nicht eine der Vollzugsbedingungen (wie unter Ziffer 11.1 definiert) bis zum Ende der Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.2 definiert) endgültig ausgefallen ist oder die Bieterin vor Ausfall der jeweiligen Vollzugsbedingung auf deren Eintritt bis Ablauf eines Werktags vor Ablauf der Annahmefrist wirksam verzichtet hat, folgt auf die Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.2 definiert) die Weitere Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.4 definiert) gem. § 16 Abs. 2 WpÜG.

Die Möglichkeit der Annahme des Übernahmeangebots während einer Weiteren Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.4 definiert) besteht insbesondere nur dann, wenn (i) zum Ablauf der Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.2 definiert) die Vollzugsbedingung des Erreichens der Mindestannahmequote (wie im nächsten Abschnitt unter *Vollzugsbedingungen* definiert) von 57 % der Relevanten

Gagfah-Aktien (wie im nächsten Abschnitt unter *Vollzugsbedingungen* definiert) erfüllt wird, (ii) bis zu einem Werktag vor Ablauf der Annahmefrist die Mindestannahmequote verringert und diese reduzierte Annahmequote tatsächlich erreicht wird oder (iii) vor Ausfall dieser Vollzugsbedingung bis zu einem Werktag vor Ablauf der Annahmefrist auf deren Eintritt wirksam verzichtet wird.

Bei einer voraussichtlichen Veröffentlichung des Ergebnisses dieses Übernahmeangebots gemäß § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 WpÜG am 26. Januar 2015 beginnt die Weitere Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.4 definiert) am 27. Januar 2015 und endet am 9. Februar 2015, 24:00 Uhr (mitteleuropäische Zeit).

Vollzugsbedingungen:

Dieses Übernahmeangebot und die durch seine Annahme mit den Gagfah-Aktionären zustande gekommenen Verträge werden nur vollzogen, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind oder die Bieterin vor Ausfall der jeweiligen Vollzugsbedingung auf deren Eintritt wirksam verzichtet hat:

- Bis spätestens sechs Monate nach dem Ablauf der Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.2 definiert) (einschließlich, und ggf. gemäß den Vorschriften des WpÜG verlängert):
 - ist der Vollzug des Übernahmeangebots nach Maßgabe des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen („**GW**B“) zulässig;
 - ist die Durchführung der Angebotskapitalerhöhung I (wie unter Ziffer 13.2.1(1) definiert), soweit sie gegen Sacheinlage durchgeführt wird, in dem zur Abwicklung des Übernahmeangebots erforderlichen Umfang in das Handelsregister beim Amtsgericht Düsseldorf eingetragen worden;

- ist die Durchführung der Angebotskapitalerhöhung I (wie unter Ziffer 13.2.1(1) definiert), soweit sie gegen Bareinlage durchgeführt wird, in dem zur Abwicklung des Übernahmeangebots erforderlichen Umfang in das Handelsregister beim Amtsgericht Düsseldorf eingetragen worden, wobei diese Vollzugsbedingung nur Anwendung findet, soweit Überschussaktien entstehen;
- Bei Ablauf der Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.2 definiert) liegt der letzte von der
 - FTSE International Limited, London, UK, (oder einem Nachfolgeunternehmen) festgestellte Tages-Endstand des FTSE EPRA/NAREIT Germany nicht unter 598,8 Punkten; und
 - der Deutsche Börse AG, Frankfurt am Main, Deutschland (oder einem Nachfolgeunternehmen) festgestellte Tagesschlussstand des MDAX nicht unter 14.436,62 Punkten;
- Bis zum Ablauf der Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.2 definiert):
 - ist eine Mindestannahmequote von 57 % der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage ausgegebenen Gagfah-Aktien, gegebenenfalls erhöht um die Anzahl von Gagfah-Aktien, die aufgrund von Kapitalerhöhungen der Gagfah vor Ablauf der Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.2 definiert) ausgegeben werden (ohne Berücksichtigung einer Erhöhung des Grundkapitals aufgrund der Wandlung der Wandelschuldverschreibung 2014 (wie unter Ziffer 6.2.4 definiert)), (die „**Relevanten Gagfah-Aktien**“) erreicht („**Mindestannahmequote**“);

- ist das Grundkapital der Gagfah nicht um mehr als 0,5 % erhöht worden, wobei eine Erhöhung des Grundkapitals, die aus der möglichen Ausübung von Wandlungsrechten der Wandelschuldverschreibung 2014 (wie unter Ziffer 6.2.4 definiert) der Gagfah resultiert, unberücksichtigt bleibt;
- ist keine Hauptversammlung der Gagfah im Sinne von § 16 Abs. 3 WpÜG einberufen (es sei denn, eine solche Einberufung erfolgt aufgrund eines Aktionärsverlangens nach Art. 70, zweiter Paragraph, des Luxemburger Gesetzes über Handelsgesellschaften);
- hat die Gagfah keine Bar- oder Sachdividende ausgeschüttet oder eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln beschlossen;
- hat die Hauptversammlung der Gagfah keine Satzungsänderung beschlossen, durch die (i) für Beschlussfassungen durch die Hauptversammlung oder sonstige Organe der Gagfah ein Mehrheitserfordernis erhöht wird oder (ii) ein Aktiensplit, eine Zusammenlegung von Aktien oder eine Veränderung der Ausstattung oder Art der Aktien erfolgt;
- hat die Hauptversammlung der Gagfah nicht die Liquidation der Gagfah beschlossen;
- hat weder die Gagfah noch ein Tochterunternehmen der Gagfah (i) eigene Vermögensgegenstände im Wert von mehr als EUR 300 Mio. im Einzelfall oder in der Gesamtsumme an konzernexterne Dritte übertragen oder sich hierzu verpflichtet; oder (ii) sich zu einem Erwerb von Vermögensgegenständen verpflichtet, sofern die zu erbringende Gegenleistung einen Wert von EUR 300 Mio. im Einzelfall oder in der Gesamtsumme übersteigt; hiervon nicht erfasst ist ein dinglicher Erwerb von Vermögens-

gegenständen, wenn eine Verpflichtung hierzu schon zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage bestand;

- ist kein Ereignis eingetreten, welches zu einer Verringerung des nachhaltigen FFO vor Verkäufen („*recurring FFO before sales*“) des Gagfah-Konzerns in Höhe von mindestens EUR 20 Mio. führen wird oder von dem berechtigterweise angenommen werden kann, dass es dazu führen wird;
- ist kein Wesentlicher Compliance-Verstoß (wie unter Ziffer 11.1.10 definiert) der Gagfah erfolgt;
- ist von der Gagfah keine Mitteilung gemäß § 15 WpHG veröffentlicht worden, wonach ein Verlust in Höhe wenigstens der Hälfte des Grundkapitals (Art. 100 des Luxemburger Gesetzes vom 10. August 1915 über die Handelsgesellschaften (*loi du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales*) („**Luxemburger Gesetz über Handelsgesellschaften**“)) eingetreten ist oder ein Insolvenzverfahren nach §§ 442 ff. des luxemburgischen Handelsgesetzbuchs über das Vermögen der Gagfah beantragt oder eröffnet wurde.

Abwicklung:

Die Abwicklungsstelle wird in Zusammenarbeit mit der Commerzbank Aktiengesellschaft (Kaiserplatz, 60311 Frankfurt am Main) (die „**Umtauschtreuhänderin 1**“) und der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main (Platz der Republik, 60265 Frankfurt am Main) (die „**Umtauschtreuhänderin 2**“, zusammen mit der Umtauschtreuhänderin 1, die „**Umtauschtreuhänder**“) veranlassen, dass die im Wege der Angebotskapitalerhöhungen geschaffenen DA-Angebotsaktien auf die Wertpapierdepots der das Übernahmeangebot annehmenden Gagfah-Aktionäre übertragen werden und die Barkomponente bei den Depotbanken gutgeschrieben wird.

Die Übertragung der DA-Angebotsaktien und die Gutschrift der Barkomponente bei den jeweiligen Depotbanken erfolgt unverzüglich, nachdem die DA-Angebotsaktien zum Handel zugelassen sind. Die Bieterin beabsichtigt, die DA-Angebotsaktien auf Grundlage ihres geprüften Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2014 zuzulassen, der voraussichtlich am 4. März 2015 festgestellt wird, so dass eine Zulassung der DA-Angebotsaktien zum Börsenhandel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des Regulierten Markts mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) am 6. März 2015 erfolgen kann. Die Übertragung der DA-Angebotsaktien und die Gutschrift der Barkomponente bei den jeweiligen Depotbanken soll voraussichtlich bis zum 11. März 2015 erfolgen. Nach der Zulassung der DA-Angebotsaktien im Regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse sollen die DA-Angebotsaktien auch zum Börsenhandel am geregelten Markt der Luxemburger Wertpapierbörse zugelassen werden. Die Zulassung am geregelten Markt der Luxemburger Wertpapierbörse hat jedoch keinen Einfluss auf die Abwicklung des Übernahmeangebots.

Sofern bei Gagfah-Aktionären aus der Annahme des Übernahmeangebots Aktienteilrechte mit der ISIN DE000A13SUT8 an DA-Angebotsaktien resultieren, werden diese im Rahmen einer Teilrechteverwertung verwertet und den Berechtigten in bar vergütet. Die aus diesen Veräußerungen resultierenden Erlöse werden den Konten der entsprechenden Gagfah-Aktionäre innerhalb von voraussichtlich zehn Bankarbeitstagen gutgeschrieben, nachdem die Einbuchung der DA-Angebotsaktien in die Depots der ehemaligen Gagfah-Aktionäre erfolgt ist.

Sofern die DA-Angebotsaktien nach der Einschätzung der Bieterin gemäß den Bestimmungen des United States Securities Act von 1933 einem U.S. Aktionär weder angeboten noch an diesen übertragen werden dürfen, erhält dieser U.S. Aktionär, der wirksam dieses Übernahmeangebot annimmt, anstatt der ihm zustehenden Anzahl an DA-Angebotsaktien einen entsprechenden Barbetrag in Euro aus der Veräußerung der jeweiligen Anzahl von DA-Angebotsaktien. Zu diesem Zweck wird die

Abwicklungsstelle etwaige den betreffenden U.S. Aktionären zustehenden DA-Angebotsaktien im Auftrag der betreffenden U.S.-Aktionäre an der Frankfurter Wertpapierbörse zum jeweiligen Marktpreis veräußern und die aus diesen Veräußerungen resultierenden Erlöse den Konten der betreffenden U.S. Aktionäre unverzüglich nach Übertragung der DA-Angebotsaktien und Gutschrift der Barkomponente über deren Depotbanken gutschreiben (für weitere Einzelheiten siehe Ziffer 12.5).

Angenommen die Veröffentlichung der Ergebnisbekanntmachung (wie unter Ziffer 18 definiert) erfolgt am 17. Februar 2015 und sämtliche Vollzugsbedingungen (wie unter Ziffer 11.1 definiert) (außer denen betreffend die Eintragung der Durchführungen der erforderlichen Angebotskapitalerhöhungen) sind zu diesem Zeitpunkt erfüllt oder die Bieterin hat bis zu einem Werktag vor Ablauf der Annahmefrist und vor Ausfall der jeweiligen Vollzugsbedingung wirksam auf deren Eintritt verzichtet, würde eine Gutschrift der DA-Angebotsaktien und der Barkomponente voraussichtlich bis zum 11. März 2015, eine Gutschrift der Verkaufserlöse (wie unter Ziffer 12.5 definiert) unverzüglich danach und eine Gutschrift der Erlöse aus der Teilrechteverwertung voraussichtlich bis zum 24. März 2015 erfolgen.

Falls eine Angebotskapitalerhöhung, etwa weil auf dem Rechtsweg gegen diese vorgegangen wird, nicht unverzüglich nach der Ergebnisbekanntmachung (wie unter Ziffer 18 definiert) soweit erforderlich durchgeführt werden kann, werden sich die Abwicklung des Übernahmeangebots und die Gutschrift der DA-Aktien und der Barkomponente sowie die Gutschrift des Veräußerungserlöses für Aktienteilrechte verzögern. In diesem Fall werden die Abwicklung des Übernahmeangebots und die Gutschrift der DA-Angebotsaktien und der Barkomponente unverzüglich, voraussichtlich nicht später als elf Bankarbeitstage nach Beseitigung des Grundes, der die Durchführbarkeit der jeweiligen Angebotskapitalerhöhung hindert, erfolgen.

Spätestens sechs Monate nach Ablauf der Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.2 definiert) (ggf. nach den Vorschriften des WpÜG verlängert) wird sich entschieden haben, ob und

wie das Übernahmeangebot abgewickelt wird.

Kosten der Annahme:

Die Annahme des Übernahmeangebots ist für die Gagfah-Aktionäre, die ihre Gagfah-Aktien auf inländischen Depots halten, frei von Kosten und Spesen der Depotbanken (bis auf die Kosten für die Übermittlung der Annahmeerklärung (wie unter Ziffer 12.3 definiert) an die jeweilige Depotbank). Zu diesem Zweck gewährt die Bieterin den Depotbanken eine marktübliche Depotbankenprovision, die diesen gesondert mitgeteilt wird.

Etwaige zusätzliche Kosten und Spesen, die von Depotbanken oder ausländischen Wertpapierdienstleistungsunternehmen erhoben werden, sowie ggf. außerhalb der Bundesrepublik Deutschland anfallende Aufwendungen sind jedoch von den betreffenden Gagfah-Aktionären selbst zu tragen.

Börsenhandel:

Die Bieterin wird bewirken, dass die Eingereichten Gagfah-Aktien (wie unter Ziffer 12.3 definiert) zum Börsenhandel im Regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse unter der ISIN LU1152862774 zugelassen werden. Der Handel mit Eingereichten Gagfah-Aktien im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse wird voraussichtlich am dritten Handelstag der Frankfurter Wertpapierbörse nach Beginn der Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.2 definiert) beginnen und nach Schluss des Börsenhandels einen Tag vor dem Tag der Anmeldung zur Eintragung der Durchführung der erforderlichen Angebotskapitalerhöhungen eingestellt.

ISIN:

Gagfah-Aktien: ISIN LU0269583422

Eingereichte Gagfah-Aktien (wie unter Ziffer 12.3 definiert): ISIN LU1152862774

DA-Angebotsaktien: ISIN DE000A1ML7J1

Aktienteilrechte der DA-Angebotsaktien:
ISIN DE000A13SUT8

Veröffentlichungen:

Die Bieterin hat die Angebotsunterlage in Übereinstimmung mit §§ 34, 14 Abs. 2 und 3 WpÜG am 19. Dezember 2014

durch (i) Bekanntgabe im Internet unter <http://www.deutsche-annington.com/> unter der Rubrik *Investor Relations* sowie (ii) Bereithaltung zum kostenlosen Versand durch die Abwicklungsstelle an interessierte Gagfah-Aktionäre veröffentlicht.

Die Hinweisbekanntmachung gemäß § 14 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 WpÜG über die Bereithaltung der Angebotsunterlage durch die Abwicklungsstelle zum kostenlosen Versand und die Internetadresse, unter der die Angebotsunterlage veröffentlicht wird, hat die Bieterin am 19. Dezember 2014 im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Eine unverbindliche englische Übersetzung der Angebotsunterlage (i) ist unter <http://www.deutsche-annington.com/> unter der Rubrik *Investor Relations* erhältlich und (ii) wird zudem von der Abwicklungsstelle zum kostenlosen Versand bereitgehalten.

Alle nach dem WpÜG erforderlichen Mitteilungen im Zusammenhang mit diesem Übernahmeangebot werden durch Bekanntmachung unter der Internetadresse <http://www.deutsche-annington.com/> unter der Rubrik *Investor Relations* sowie, soweit gesetzlich erforderlich, im Bundesanzeiger veröffentlicht.

4. Übernahmeangebot

4.1 Gegenstand

Die Bieterin bietet hiermit allen Gagfah-Aktionären an, die von ihnen gehaltenen Gagfah-Aktien samt allen zum Zeitpunkt der Abwicklung zugehörigen Rechten, insbesondere dem Recht auf Dividenden, nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Angebotsunterlage zu tauschen.

DA bietet je 14 Gagfah-Aktien eine kombinierte Gegenleistung bestehend aus,

- (i) EUR 122,52 in bar und
- (ii) 5 DA-Aktien jeweils – soweit rechtlich möglich – mit Gewinnanteilsberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2014

an.

Sofern bei Gagfah-Aktionären aus der Annahme des Übernahmeangebots Aktienteilrechte an DA-Angebotsaktien resultieren, werden diese kurzfristig nach Abwicklung des Angebots im Rahmen einer Teilrechteverwertung (siehe Ziffern 12.4 und 12.5) verwertet und den Berechtigten in bar vergütet.

Zu diesem Zweck wird die Abwicklungsstelle die auf die zugeteilten DA-Angebotsaktien entfallenden Teilrechte nach Ablauf eines noch festzulegenden Termins zwangsweise zu ganzen Aktien zusammenlegen und über die Börse veräußern. Der Erlös wird sodann den berechtigten Gagfah-Aktionären, die Gagfah-Aktien eingereicht haben, entsprechend der auf sie entfallenden Teilrechte ausgezahlt (siehe auch Ziffer 12.5).

Sollte sich die Abwicklung des Übernahmeangebots abweichend von dem in Ziffer 12.5 dargestellten Zeitplan verzögern, wird die DA – abhängig vom Ausmaß der zeitlichen Verzögerung – aus rechtlichen Gründen nicht mehr in der Lage sein, DA-Angebotsaktien mit einer Gewinnanteilsberechtigung für das Geschäftsjahr 2014 auszugeben. In diesem Fall würden die DA-Angebotsaktien mit einer Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2015 ausgegeben werden.

4.2 Annahmefrist

Die Frist für die Annahme des Übernahmeangebots beginnt mit der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage am 19. Dezember 2014. Sie endet am

21. Januar 2015, 24:00 Uhr (mitteleuropäische Zeit).

Es kann zur Verlängerung der Frist für die Annahme des Übernahmeangebots nach Maßgabe von Ziffer 4.3 dieser Angebotsunterlage kommen.

Die Frist für die Annahme des Übernahmeangebots, ggf. verlängert nach Maßgabe von Ziffer 4.3 dieser Angebotsunterlage, wird in dieser Angebotsunterlage als „**Annahmefrist**“ bezeichnet.

4.3 Verlängerung der Annahmefrist

Die Bieterin kann nach § 21 Abs. 1 WpÜG bis zu einem Werktag vor Ablauf der Annahmefrist – also bei einem Ablauf der Annahmefrist am 21. Januar 2015, 24:00 Uhr (mitteleuropäische Zeit) bis zum Ablauf des 20. Januar 2015 – das Übernahmeangebot ändern. Wird eine Änderung des Übernahmeangebots innerhalb der letzten zwei Wochen vor Ablauf der Annahmefrist veröffentlicht, verlängert sich die Annahmefrist um zwei Wochen (§ 21 Abs. 5 WpÜG) und endet dann am 4. Februar 2015, 24:00 Uhr (mitteleuropäische Zeit). Dies gilt auch, falls das geänderte Übernahmeangebot gegen Rechtsvorschriften verstößt.

Wird während der Annahmefrist von einem Dritten ein konkurrierendes Angebot im Sinne von § 22 Abs. 1 WpÜG abgegeben, so bestimmt sich der Ablauf der Annahmefrist des vorliegenden Übernahmeangebots nach dem Ablauf der Frist für die Annahme des konkurrierenden Angebots, falls die Annahmefrist für das vorliegende Übernahmeangebot vor

Ablauf der Frist für die Annahme des konkurrierenden Angebots abläuft (§ 22 Abs. 2 WpÜG). Das gilt auch, falls das konkurrierende Angebot geändert oder untersagt wird oder gegen Rechtsvorschriften verstößt.

Wird im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot nach der Veröffentlichung der Angebotsunterlage eine Hauptversammlung der Gagfah einberufen, beträgt die Annahmefrist nach § 16 Abs. 3 WpÜG zehn Wochen ab der Veröffentlichung der Angebotsunterlage. Die Annahmefrist liefere dann bis zum 27. Februar 2015, 24:00 Uhr (mitteleuropäische Zeit). Dies ist allerdings nur der Fall, wenn die Bieterin vor einer solchen Einberufung auf die Vollzugsbedingung in Ziffer 11.1.6 (Keine Einberufung einer Hauptversammlung) wirksam verzichtet hat.

Hinsichtlich des Rücktrittsrechts im Falle einer Änderung des Übernahmeangebots oder im Falle der Abgabe eines konkurrierenden Angebots wird auf die Ausführungen unter Ziffer 16 dieser Angebotsunterlage verwiesen.

Die Bieterin wird jede Verlängerung der Annahmefrist entsprechend den Darstellungen in Ziffer 18 dieser Angebotsunterlage veröffentlichen.

4.4 Weitere Annahmefrist nach § 16 Abs. 2 WpÜG

Aktionäre, die das Übernahmeangebot während der Annahmefrist nicht angenommen haben, können es noch innerhalb von zwei Wochen nach Veröffentlichung des Ergebnisses des Übernahmeangebots durch die Bieterin nach § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 WpÜG annehmen („**Weitere Annahmefrist**“), sofern nicht eine der Vollzugsbedingungen (wie unter Ziffer 11.1 definiert) bis zum Ende der Annahmefrist endgültig ausgefallen ist und vor Ausfall der Vollzugsbedingung nicht auf deren Eintritt wirksam verzichtet wurde. Die Möglichkeit der Annahme des Übernahmeangebots während einer Weiteren Annahmefrist besteht daher insbesondere nur dann, wenn bis zum Ablauf der Annahmefrist die Vollzugsbedingung des Erreichens der Mindestannahmequote (siehe Ziffer 11.1.4) erfüllt wird, soweit nicht wirksam auf diese verzichtet wurde. Die Mindestannahmequote kann auch verringert werden.

Vorbehaltlich einer Verlängerung der Annahmefrist nach Ziffer 4.3 dieser Angebotsunterlage beginnt die Weitere Annahmefrist – bei einer voraussichtlichen Veröffentlichung des Ergebnisses dieses Übernahmeangebots gemäß § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 WpÜG am 26. Januar 2015 – mit Beginn des 27. Januar 2015 und endet am 9. Februar 2015, 24:00 Uhr (mitteleuropäische Zeit). Nach Ablauf dieser Weiteren Annahmefrist kann das Übernahmeangebot nicht mehr angenommen werden.

Das Verfahren bei Annahme dieses Übernahmeangebots innerhalb der Weiteren Annahmefrist ist in Ziffer 12.7 i.V.m. den Ziffern 12.2 bis 12.6 dieser Angebotsunterlage beschrieben. Die Annahme ist demnach fristgerecht, wenn sie innerhalb der Weiteren Annahmefrist gegenüber der Depotbank erklärt worden ist und die Umbuchung der Gagfah-Aktien bei Clearstream in die ISIN LU1152862774 spätestens am zweiten Bankarbeitstag

nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist bis 18:00 Uhr (mitteleuropäische Zeit) vorgenommen worden ist.

Sollte die Bieterin infolge des Übernahmeangebots selbst oder zusammen mit den mit ihr gemeinsam handelnden Personen mehr als 90 % der Stimmrechte der Gagfah halten, haben Gagfah-Aktionäre, die das Übernahmeangebot nicht angenommen haben, gemäß Art. 16 Abs. 1 des Luxemburger Übernahmegesetzes das Recht, von der Bieterin den Erwerb ihrer Gagfah-Aktien zu verlangen. Das Verfahren zur rechtzeitigen Ausübung dieses Rechts ist in Ziffer 15.5 dieser Angebotsunterlage beschrieben. Die Ausübung des Andienungsrechts (wie unter Ziffer 15.5 definiert) gilt demnach als fristgerecht vorgenommen, wenn infolge der Annahmeerklärung (wie unter Ziffer 12.3 definiert) die Umbuchung der Gagfah-Aktien bei der Clearstream in die ISIN LU1152862774 (WKN A12 GFH) spätestens am zweiten Bankarbeitstag (einschließlich) nach dem Ablauf der Andienungsfrist (wie in Ziffer 15.5 definiert) bis 18:00 Uhr (mitteleuropäische Zeit) bewirkt worden ist.

5. Beschreibung der Bieterin

5.1 Grundlagen

Die DA ist nach ihrer Ansicht gemessen am Wert ihres Immobilienportfolios und der Anzahl der ihr gehörenden Wohnbestände die größte Wohnimmobiliengesellschaft im privatwirtschaftlichen Sektor in Deutschland. Zudem ist sie die größte börsennotierte deutsche Wohnimmobiliengesellschaft und eine der zehn größten europäischen börsennotierten Immobiliengesellschaften. Die Bieterin ist eine Europäische Aktiengesellschaft (*Societas Europaea* oder SE), die europäischem und deutschem Recht unterliegt. Der satzungsmäßige Sitz der Bieterin ist in der Münsterstraße 248, 40470 Düsseldorf und der Verwaltungssitz befindet sich in der Philippstraße 3, 44803 Bochum. Die Bieterin ist im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRB 68115 eingetragen.

§ 2 der Satzung der Bieterin beschreibt den Unternehmensgegenstand wie folgt:

- (1) Gegenstand des Unternehmens ist das Betreiben von Immobiliengeschäften und damit zusammenhängender Geschäfte jedweder Art, insbesondere der Erwerb, die Verwaltung und Veräußerung von bebauten oder unbebauten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten in Deutschland und im Ausland. Die DA kann ferner Beteiligungen an deutschen oder ausländischen Kapital- und Personalgesellschaften erwerben, halten und veräußern, die die vorbezeichneten Geschäfte betreiben.
- (2) Die DA kann sich insbesondere auf den Gebieten des Erwerbs, der Errichtung, des Betriebs, der Betreuung, der Bewirtschaftung und der Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen betätigen und alle im Bereich der Bewirtschaftung von Wohnungs- und Gewerbebauten, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, insbesondere Grundstücke erwerben, entwickeln, erschließen, sanieren, belasten, veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann sich ferner im Bereich der Entwicklung und Vermarktung von technischem, kaufmännischem und

sonstigem Know-how und der Bereitstellung von Dienstleistungen aller Art im Zusammenhang mit dem beschriebenen Unternehmensgegenstand betätigen.

- (3) Die DA kann jede ihrer Beteiligungen veräußern und ihr Geschäft oder ihr Vermögen insgesamt oder Teile davon abspalten oder an verbundene Unternehmen übertragen. Sie kann ferner Unternehmen unter einheitlicher Leitung zusammenfassen oder sich auf die Verwaltung von Beteiligungen beschränken.
- (4) Die DA darf auch andere Geschäfte betreiben, wenn diese geeignet sind, den Gegenstand des Unternehmens zu verwirklichen. Die DA ist berechtigt, den Unternehmensgegenstand auch nur teilweise auszufüllen oder durch Unternehmen, an denen sie beteiligt ist. Sie kann Zweigniederlassungen in Deutschland und im Ausland errichten.

Die DA-Aktien sind zum Börsenhandel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des Regulierten Markts mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) zugelassen. Die DA ist gegenwärtig im MDAX, im FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index und im MSCI Germany Country Index enthalten. Zudem ist die DA-Aktie zum Börsenhandel am geregelten Markt an der Luxemburger Wertpapierbörse zugelassen.

5.2 Grundkapital und Kapitalerhöhungen

5.2.1 Grundkapital

Das Grundkapital der DA beträgt zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage EUR 271.622.425,00 und ist eingeteilt in 271.622.425 Namens-Stückaktien, jeweils mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Aktie.

Das Grundkapital wurde zuletzt im November 2014 aus dem Genehmigten Kapital 2014 (wie unter Ziffer 5.2.2 definiert) um EUR 19.600.000,00 durch Ausgabe von 19.600.000 auf den Namen lautenden Stückaktien (mit Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2014) gegen Bareinlage erhöht.

5.2.2 Ermächtigung zur Kapitalerhöhung (Genehmigte Kapitalia)

Die Hauptversammlung der DA hat am 30. Juni 2013 den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 29. Juni 2018 das Grundkapital der DA durch Ausgabe von bis zu 111.111.111 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 111.111.111,00 zu erhöhen. Nach teilweiser Ausnutzung dieses genehmigten Kapitals im März 2014 und im Oktober 2014 ist der Vorstand hierunter noch ermächtigt das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von bis zu 83.331.111 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu

EUR 83.331.111,00 zu erhöhen („**Genehmigtes Kapital**“). Den Aktionären ist grundsätzlich das gesetzliche Bezugsrecht auf die neuen Aktien zu gewähren.

Ferner hat die Hauptversammlung der DA am 9. Mai 2014 den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 8. Mai 2019 das Grundkapital der DA durch Ausgabe von bis zu 25.010.101 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 25.010.101,00 zu erhöhen. Nach teilweiser Ausnutzung dieses genehmigten Kapitals im November 2014 ist der Vorstand hierunter noch ermächtigt das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von bis zu 5.410.101 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 5.410.101,00 zu erhöhen („**Genehmigtes Kapital 2014**“, zusammen mit dem Genehmigten Kapital, „**Genehmigte Kapitalia**“). Den Aktionären ist grundsätzlich das gesetzliche Bezugsrecht auf die neuen Aktien zu gewähren.

Der Vorstand ist jedoch in Bezug auf die Genehmigten Kapitalia ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre nach näherer Maßgabe der folgenden Bestimmungen ganz oder teilweise, einmalig oder mehrmals auszuschließen:

- (1) um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen;
- (2) soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern von Optionsrechten, Options- oder Wandelanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. einer Kombination dieser Instrumente), die von der DA (oder von abhängigen oder in Mehrheitsbesitz der DA stehenden Gesellschaften) ausgegeben werden, ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Wandlungs- oder Optionsrechte zustünde;
- (3) bei einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen gemäß § 186 Abs. 3 S. 4 des Aktiengesetzes („**AktG**“), wenn der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien nicht wesentlich unterschreitet und die unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen neuen Aktien einen rechnerischen Anteil von insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausnutzung des Genehmigten Kapitals bzw. im Zeitpunkt der Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2014, vorausgesetzt, dass auf diese Begrenzung auf 10 % des Grundkapitals der anteilige Betrag des Grundkapitals anzurechnen ist,
 - (i) der auf Aktien entfällt, die während der Laufzeit des Genehmigten Kapitals bzw. während der Laufzeit des Genehmigten Kapitals 2014 aufgrund einer Ermächtigung zur Veräußerung eigener Aktien gemäß §§ 71 Abs. 1 Nr. 8 S. 5, 186 Abs. 3 S. 4 AktG unter Ausschluss eines Bezugsrechts veräußert werden;

- (ii) der auf Aktien entfällt, die zur Bedienung von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen oder Schuldverschreibungen mit einer Wandel- oder Optionspflicht ausgegeben werden können oder ausgegeben wurden, soweit die Schuldverschreibungen während der Laufzeit des Genehmigten Kapitals bzw. während der Laufzeit des Genehmigten Kapitals 2014 unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre in entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 S. 4 AktG ausgegeben wurden;
 - (iii) der auf Aktien entfällt, die während der Laufzeit des Genehmigten Kapitals bzw. während der Laufzeit des Genehmigten Kapitals 2014 auf der Grundlage anderer Kapitalmaßnahmen unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre in entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 S. 4 AktG ausgegeben wurden.
- (4) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen zur Gewährung von Aktien insbesondere – aber nicht ausschließlich – zum Zweck des (auch mittelbaren) Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen an Unternehmen und sonstigen mit einem Akquisitionsvorhaben in Zusammenhang stehenden Vermögensgegenständen (einschließlich Forderungen), Immobilien und Immobilienportfolios, oder zur Bedienung von Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionsschuldverschreibungen oder einer Kombination dieser Instrumente die gegen Sacheinlage begeben werden;
- (5) beschränkt auf die Ausgabe von bis zu jeweils 2.500.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien aus dem Genehmigten Kapital und dem Genehmigten Kapital 2014 gegen Bareinlage, soweit dies erforderlich ist, um Aktien an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der DA oder mit ihr im Sinne von § 15 AktG verbundenen Unternehmen unter Ausschluss der Mitglieder des Vorstands und der Geschäftsführungen verbundener Unternehmen auszugeben.

Soweit gesetzlich zulässig, können die Belegschaftsaktien auch in der Weise ausgegeben werden, dass die auf sie zu leistende Einlage aus dem Teil des Jahresüberschusses gedeckt wird, den Vorstand und Aufsichtsrat nach § 58 Abs. 2 AktG in andere Gewinnrücklagen einstellen können. Die neuen Aktien können dabei auch an ein geeignetes Kreditinstitut ausgegeben werden, das die Aktien mit der Verpflichtung übernimmt, sie ausschließlich an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der DA oder von mit ihr im Sinne von § 15 AktG verbundenen Unternehmen weiterzugeben.

Ferner können die neuen Aktien gegen Bareinlage von einem Kreditinstitut gezeichnet werden, damit die DA die so gezeichneten Aktien zurückerwerben kann, um diese an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der DA oder Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der mit ihr im Sinne von § 15 AktG verbundenen Unternehmen unter

Ausschluss der Mitglieder des Vorstands und der Geschäftsführungen verbundener Unternehmen auszugeben.

Soweit das Bezugsrecht nach den vorstehenden Bestimmungen nicht ausgeschlossen wird, kann das Bezugsrecht den Aktionären, sofern dies vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats bestimmt wird, auch im Wege eines mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 186 Abs. 5 AktG oder auch teilweise im Wege eines unmittelbaren Bezugsrechts (etwa an bezugsberechtigte Aktionäre, die vorab eine Festbezugserklärung abgegeben haben) und im Übrigen im Wege eines mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 186 Abs. 5 AktG gewährt werden.

5.2.3 Bedingte Kapitalerhöhung (Bedingtes Kapital 2013)

Zur Bedienung der aufgrund der von der Hauptversammlung vom 30. Juni 2013 unter Top 3 beschlossenen Ausgabeermächtigung begebenen Options- oder Wandlungsrechten bzw. die zur Optionsausübung bzw. Wandlung Verpflichteten aus Optionsrechten, Options- oder Wandelanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. einer Kombination dieser Instrumente) ist das Grundkapital der DA um bis zu EUR 100.000.000,00 eingeteilt in bis zu 100.000.000 Stück neue auf den Namen lautende Aktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013).

Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als die Inhaber von Options- oder Wandlungsrechten bzw. die zur Optionsausübung bzw. Wandlung Verpflichteten aus Optionsrechten, Options- oder Wandelanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. einer Kombination dieser Instrumente), die von der DA oder von abhängigen oder im Mehrheitsbesitz der DA stehenden Unternehmen aufgrund der von der Hauptversammlung vom 30. Juni 2013 beschlossenen Ausgabeermächtigung ausgegeben bzw. garantiert werden, von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder, soweit sie zur Optionsausübung bzw. Wandlung verpflichtet sind, ihre Verpflichtung zur Optionsausübung bzw. Wandlung erfüllen und soweit nicht andere Erfüllungsformen eingesetzt werden.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

5.3 Geschäftstätigkeit der DA

5.3.1 Organisationsstruktur

Die DA nimmt im DA-Konzern die Funktion der Managementholding wahr. In dieser Funktion ist sie für die Festlegung und Verfolgung der Gesamtstrategie und die Umsetzung der unternehmerischen Ziele verantwortlich. Sie übernimmt für den DA-Konzern Bewirtschaftungs-, Finanzierungs-, Dienstleistungs- und Koordinationsaufgaben. Zudem verantwortet sie das Führungs-, Steuerungs- und Kontrollsystem sowie das Risikomanagement. Zur Wahrnehmung dieser Managementfunktionen wurden

Servicegesellschaften gegründet, um darin bestimmte Funktionen zu bündeln wie z. B. den zentralen und den dezentralen Kundenservice.

Der DA-Konzern beschäftigte zum 30. September 2014 3.436 Mitarbeiter.

5.3.2 Portfolio

Zum 30. September 2014 umfasste das Wohnimmobilienportfolio der DA 183.983 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 11.762.949 m², 45.682 Garagen und Stellplätze sowie 1.261 Gewerbeeinheiten und wurde mit rund EUR 11.400 Mio. bewertet. Die Leerstandsquote der Wohnungen betrug zu diesem Stichtag 3,6 %.

Die DA unterteilt ihren Gesamt-Wohnungsbestand in die Teilbereiche (i) Aktives Management, (ii) Gebäudemodernisierung, (iii) Wohnungsmodernisierung, (iv) Privatisierung und (v) Non-Core. Zum 30. September 2014 waren etwa 3 % des Portfolios Non-Core-Aktiva. Non-Core-Aktiva sollen mittelfristig veräußert werden. Bei den restlichen rund 97 % des Portfolios handelt es sich um Core-Bestände.

Im April 2014 hat die DA den Ankauf von rund 11.500 von der DeWAG Group verwalteten Wohn- und Gewerbeeinheiten („**DeWAG-Portfolio**“) vollzogen. Zum 1. Oktober 2014 hat die DA rund 30.000 Wohneinheiten von der Vitus Real Estate Group erworben, von denen rund 9.600 im Anschluss an die LEG Immobilien AG weiterveräußert wurden. Ferner hat die DA am 29. August 2014 einen Kaufvertrag über den Erwerb von 5.000 Wohneinheiten und 210 Gewerbeeinheiten mit CitCor Residential Group („**CitCor**“), einem Gemeinschaftsunternehmen von Citigroup Property Investors und CORPUS SIREO, abgeschlossen. Dieser wurde im Dezember 2014 teilweise aufgehoben und um einen weiteren Kaufvertrag über 94,9 % bestimmter bestandshaltender Gesellschaften der CitCor ergänzt. Der Gesamtkaufpreis für die beiden Transaktionen mit der CitCor liegt bei ca. EUR 320 Mio. Der Vollzug des Erwerbs wird voraussichtlich am 1. April 2015 erfolgen.

Zum 30. September 2014 konzentrierten sich rund 69 % des Portfoliobestands auf Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern. Schwerpunkte waren das Ruhrgebiet, Berlin, die Rhein-Main-Region und der Südwesten Deutschlands. Mit gut 96 % befand sich der größte Teil des Wohnungsbestands in den alten Bundesländern (inkl. Berlin). Auf Nordrhein-Westfalen entfielen 53 %. Zum 30. September 2014 konzentrierten sich mit 119.039 Wohneinheiten rund 65 % des Wohnungsportfolios auf die 25 größten Standorte der DA. Die drei größten Standorte waren Dortmund, Berlin und Frankfurt am Main.

DA lässt das Immobilienportfolio des DA-Konzerns regelmäßig durch den externen Immobiliengutachter CBRE nach IAS 40 i.V.m. mit Abschnitt 13 IFRS bewerten. Nach dieser Bewertung betrug der Wert des Portfolios (ohne das DeWAG-Portfolio) zum 30. Juni 2014 rund EUR 10.340 Mio. und der Wert des DeWAG-Portfolios zum 31. März 2014 rund EUR 1.050 Mio.

5.3.3 Bilanzsumme und Ergebnis

Nach der gemäß IFRS erstellten Konzernbilanz zum 31. Dezember 2013 betrug die Bilanzsumme der DA rund EUR 11.092,8 Mio. Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) nach der IFRS Konzerngewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013 belief sich auf rund EUR 431,0 Mio., das Periodenergebnis auf rund EUR 484,2 Mio. Ausweislich der nach IFRS erstellten Konzernbilanz der DA im Konzernzwischenbericht zum 30. September 2014 belief sich die Bilanzsumme zu diesem Zeitpunkt auf rund EUR 12.891,7 Mio. Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) betrug, berechnet nach den Angaben in der IFRS Konzerngewinn- und Verlustrechnung, für den Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 30. September 2014 rund EUR 357,4 Mio., das Periodenergebnis rund EUR 122,0 Mio.

5.4 Organe

Die Führungsgremien der DA sind der Vorstand und der Aufsichtsrat.

5.4.1 Vorstand

Der Vorstand der DA besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender (CEO);
- Klaus Freiberg, Vorstand operatives Geschäft (COO) und
- Dr. A. Stefan Kirsten, Finanzvorstand (CFO).

5.4.2 Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehören derzeit an:

- Dr. Wulf H. Bernotat, Vorsitzender;
- Prof. Dr. Edgar Ernst, stellvertretender Vorsitzender;
- Hildegard Müller, Mitglied des Aufsichtsrats;
- Clara-Christina Streit, Mitglied des Aufsichtsrats;
- Prof. Dr. Klaus Rauscher, Mitglied des Aufsichtsrats;
- Manuela Better, Mitglied des Aufsichtsrats;
- Dr. Florian Funck, Mitglied des Aufsichtsrats und
- Christian Ulbrich, Mitglied des Aufsichtsrats.

5.5 Aktionärsstruktur der DA

Auf Grundlage der von der DA bis zum Datum der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage erhaltenen Stimmrechtsmitteilungen nach dem Wertpapierhandelsgesetz („WpHG“) und der Informationen, die der DA von den jeweiligen Aktionären zur Verfügung gestellt wurden, halten folgende Aktionäre unmittelbar oder mittelbar mehr als 3 % der Stammaktien der DA. Die in der nachstehenden Tabelle angegebenen Prozentsätze entsprechen dabei der Anzahl der von dem jeweiligen Aktionär zuletzt der DA gemeldeten Stimmrechte im Verhältnis zu dem zum Datum der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage ausgegebenen Grundkapital der DA. Dabei ist zu beachten, dass die zuletzt gemeldete Anzahl an Stimmrechten sich seit diesen Stimmrechtsmitteilungen geändert haben könnte, ohne dass der betreffende Aktionär zur Abgabe einer Stimmrechtsmitteilung verpflichtet gewesen wäre, wenn keine meldepflichtigen Schwellenwerte erreicht oder über- oder unterschritten wurden:

Aktionäre	Anteile
Abu Dhabi Investment Authority ⁽¹⁾	11,85 %
Norges Bank ⁽²⁾	7,82 %
The Wellcome Trust	6,68 %
BlackRock ⁽³⁾	6,01 %
Sun Life Financial ⁽⁴⁾	3,12 %

(1) Die Aktien werden unmittelbar von der HIP Company Ltd. gehalten. Deren Stimmrechte werden der Abu Dhabi Investment Authority nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet.

(2) Die Norges Bank ist die Zentralbank von Norwegen und ihre Stimmrechte werden dem norwegischen Staat nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet.

(3) BlackRock, Inc. werden insgesamt 6,01 % der Stimmrechte der DA nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 2 und 6 i. V. m. Satz 2 WpHG zugerechnet. Diese Stimmrechte werden im Übrigen den folgenden Gesellschaften in der jeweils angegebenen Höhe nach verschiedenen Tatbeständen des § 22 Abs. 1 WpHG zugerechnet: BlackRock Holdco 2, Inc. (5,90 %); BlackRock Financial Management, Inc. (5,02 %); BlackRock Advisors Holdings, Inc. (4,71 %); BlackRock International Holdings, Inc. (4,71 %); BR Jersey International Holdings L.P. (4,71 %); BlackRock Group Limited (4,66 %); BlackRock Luxembourg Holdco S.à r.l. (3,10 %) und BlackRock Investment Management (UK) Limited (3,02%).

(4) Sun Life Financial Inc.; Sun Life Global Investments Inc., Sun Life Assurance Company of Canada – U.S. Operations Holdings, Inc., Sun Life Financial (U.S.) Holdings, Inc., Sun Life Financial (U.S.) Investments LLC und Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holdings, Inc. werden jeweils 3,12 % der Stimmrechte nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 i. V. m. Satz 2 WpHG zugerechnet. Der Massachusetts Financial Services Company (MFS) werden 2,85 % der Stimmrechte der DA nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 i. V. m. Satz 2 WpHG und 0,265 % (insgesamt 3,12 %) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 i. V. m. Satz 2 WpHG zugerechnet.

5.6 Mit der Bieterin gemeinsam handelnde Personen

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage sind die in **Anhang 2** der Angebotsunterlage aufgeführten Unternehmen Tochterunternehmen der DA und gelten als miteinander und mit der Bieterin gemeinsam handelnde Personen gemäß § 2 Abs. 5 S. 3 WpÜG, soweit sich die Rechtslage nach WpÜG richtet, und gemäß Art. 2 Abs. 1 lit. d), Art. 2 Abs. 2 des Luxemburger Übernahmegesetzes, soweit sich die Rechtslage nach Luxemburger Recht richtet. Weitere mit der Bieterin gemeinsam handelnde Personen bestehen nicht.

5.7 Von der Bieterin, den mit ihr gemeinsam handelnden Personen sowie deren Tochterunternehmen gehaltene Gagfah-Aktien und diesen zuzurechnende Stimmrechte

Die Bieterin, die mit der Bieterin gemeinsam handelnden Personen sowie deren Tochterunternehmen halten zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage weder unmittelbar noch mittelbar Gagfah-Aktien. Auch sind ihnen keine Stimmrechte aus Gagfah-Aktien gemäß Art. 9 des luxemburgischen Gesetzes über Transparenzpflichten von Wertpapieremittenten vom 11. Januar 2008 zuzurechnen.

Weder die Bieterin noch gemeinsam mit der Bieterin handelnde Personen noch deren Tochterunternehmen halten unmittelbar oder mittelbar Finanzinstrumente oder sonstige Instrumente betreffend Gagfah-Aktien, die den in §§ 25, 25a WpHG genannten Finanzinstrumenten (einschließlich der Wandelschuldverschreibung 2014 (wie in Ziffer 6.2.4 definiert)) entsprechen.

5.8 Angaben zu Wertpapiergeschäften

In dem Zeitraum beginnend sechs Monate vor der Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Übernahmeangebots am 1. Dezember 2014 und endend mit der Veröffentlichung der Angebotsunterlage am 19. Dezember 2014 haben weder die DA noch mit der DA im Sinne von § 2 Abs. 5 WpÜG gemeinsam handelnde Personen noch deren Tochterunternehmen Gagfah-Aktien erworben oder Vereinbarungen abgeschlossen, aufgrund derer die Übereignung von Gagfah-Aktien verlangt werden kann.

5.9 Vereinbarungen für den Fall einer Andienung von mehr als 90 % der jeweils ausstehenden Gagfah-Aktien

DA beabsichtigt, maximal bis zu 95 % (auf ganze Aktien abgerundet) minus 10.000 Stück der jeweils ausstehenden Gagfah-Aktien zu übernehmen, wobei die 95 % unter Berücksichtigung von DA etwa außerhalb des Übernahmeangebots erworbener Gagfah-Aktien und unter Nichtberücksichtigung von Gagfah-Aktien berechnet werden, die von Gagfah oder einem Unternehmen des Gagfah-Konzerns gehalten werden. Gemäß § 1 Abs. 3 und Abs. 3a Grunderwerbsteuergesetz („GrEStG“) führt der (unmittelbare oder mittelbare) Erwerb von mindestens 95 % der Anteile an einer Gesellschaft zu einer Grunderwerbsteuerpflicht in Bezug auf die zum Gesellschaftsvermögen gehörenden, in Deutschland gelegenen Grundstücke. Die Steuerpflicht gemäß § 1 Abs. 3 und Abs. 3a GrEStG entstünde, wenn die Annahmequote bei dem Übernahmeangebot so hoch wäre, dass die Umtauschtreuhänder Gagfah-Aktien in einem Umfang als gemischte Sacheinlage in DA einbringen müssten, der zu einem Anteil von DA am Kapital der Gagfah von mindestens 95 % führen würde.

Wird das Übernahmeangebot für eine Anzahl von Gagfah-Aktien angenommen, die dazu führen würde, dass die DA infolge des Übernahmeangebots (unter Berücksichtigung von durch DA etwa außerhalb des Übernahmeangebots erworbene Gagfah-Aktien) mehr als 90 % (wobei das Erreichen der 90 %-Schwelle gemäß den Vorschriften des Luxemburger Übernahmegesetzes zu bestimmen ist) der jeweils ausstehenden Gagfah Aktien erwerben

würde, hat sich die Drittbank gegenüber der Bieterin verpflichtet, Überschussaktien (wie unter Ziffer 3 definiert) zu erwerben und zu übernehmen. Wird demnach das Übernahmeangebot für mehr als 90 % der jeweils ausstehenden Gagfah-Aktien angenommen, werden 12.385.559 Stück Gagfah-Aktien von der Drittbank übernommen.

So übertragen die Umtauschtreuhänder im Wege der gemischten Sacheinlage im Zusammenhang mit den Angebotskapitalerhöhungen aus Genehmigten Kapitalia maximal 95 % (auf ganze Aktien abgerundet) minus 10.000 Stück der jeweils ausstehenden Gagfah-Aktien (unter Berücksichtigung von DA etwa außerhalb des Übernahmeangebots erworbener Gagfah-Aktien, insgesamt berechnet unter Nichtberücksichtigung von Gagfah-Aktien, die von Gagfah oder einem Unternehmen des Gagfah-Konzerns gehalten werden) an DA. Die Überschussaktien werden hingegen je zur Hälfte auf die Umtauschtreuhänder als Treuhänder für die Drittbank und im Anschluss auf die Drittbank übertragen. Soweit es notwendig ist, um Gagfah-Aktionären als Angebotsgegenleistung für Überschussaktien DA-Angebotsaktien zu liefern, werden die Umtauschtreuhänder Aktien aus den Angebotskapitalerhöhungen gegen Bareinlage zeichnen; die DA-Angebotsaktien werden den Gagfah-Aktionären übereignet. Die zur Zeichnung dieser Aktien erforderliche Bareinlage wird der Notar Dr. Lars F. Freytag, Frankfurt am Main (der „**Notar**“), in Vertretung der Umtauschtreuhänder mit Mitteln leisten, die ihm von der Drittbank für den Erwerb der Überschussaktien vor Beginn der Annahmefrist zur Verfügung gestellt wurden (siehe Ziffer 13.2.2).

Die DA kann die zugrundeliegende Vereinbarung jederzeit kündigen. Die Drittbank ist grundsätzlich verpflichtet, Überschussaktien im Rahmen einer Auktion zu veräußern, soweit DA die Vereinbarung kündigt oder eine solche Kündigung in den ersten zwei Jahren, gerechnet ab dem 1. Dezember 2014, nicht erfolgt ist und die Drittbank von ihrem Beendigungsrecht Gebrauch macht. Sollte die Drittbank bei einem Verkauf im Rahmen einer Auktion einen Preis erzielen, der unter der Angebotsgegenleistung für die Eingereichten Gagfah-Aktien (wie unter Ziffer 12.3 definiert) liegt, wobei diese je Eingereichter Gagfah-Aktien mit einem Betrag von EUR 18,00 zu berücksichtigen ist, hat die DA der Drittbank die Differenz zwischen dem Verkaufserlös und dem Wert der so bestimmten Gegenleistung in bar auszugleichen. Die Drittbank erhält ferner von der DA eine Provision, deren Höhe unter anderem von dem Betrag, der als Gegenleistung für den Erwerb der Gagfah-Aktien zur Verfügung gestellt wird, und der Zeitspanne bis zur Weiterveräußerung dieser Aktien abhängt.

Erwirbt die Drittbank in Erfüllung ihrer Pflichten aus der vorstehenden Vereinbarung Überschussaktien, erfolgt dies im eigenen Namen und für eigene Rechnung. Ob und wie die Drittbank die Stimmrechte aus den Überschussaktien ausübt, steht in ihrem Belieben. Des Weiteren steht der Bieterin hinsichtlich der Überschussaktien keinerlei Weisungsrecht gegenüber der Drittbank zu.

6. Beschreibung der Zielgesellschaft

6.1 Grundlagen

Die Gagfah ist eine nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburgs gegründete Aktiengesellschaft mit dem Statut einer Verbriefungsgesellschaft (*Société Anonyme de titrisation*) mit Sitz und Geschäftsanschrift 2-4, Rue Beck, L-1222 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg. Sie ist im Handels- und Gesellschaftsregister von Luxemburg (*Registre de Commerce et des Sociétés*) unter der Nummer B109526 eingetragen. Gemäß der aktuellen Satzung der Gagfah vom 11. Juli 2013 existiert keine andere Gattung von Gagfah-Aktien als die in Ziffer 6.2.1 genannten Aktien.

Die Gagfah und ihre Tochterunternehmen bilden den Gagfah-Konzern. Die Gagfah ist das oberste Mutterunternehmen des Konzerns. Das Geschäft der Gagfah besteht insbesondere in der Verbriefung der Risiken, die aus einem geographisch diversifizierten Wohnungsportfolio resultieren. Das Kerngeschäft der operativen Tochterunternehmen der Gagfah besteht aus dem Besitz, der Bewirtschaftung, dem Erwerb und dem selektiven Verkauf von Wohnimmobilien in Deutschland.

Gemäß Art. 4 der Satzung der Gagfah umfasst ihr Unternehmensgegenstand die Ausführung von Transaktionen auf dem Gebiet der Verbriefungen im Sinne des luxemburgischen Verbriefungsgesetzes vom 22. März 2004 (*loi de titrisation*) und jede zusätzliche oder damit verbundene Tätigkeit, einschließlich

- (1) Geschäften, durch welche sie mittel- oder unmittelbar Risiken erwirbt oder übernimmt, die mit Forderungen, jeglicher Art von Vermögenswerten oder von Dritten übernommenen oder den Geschäftstätigkeiten Dritter ganz oder teilweise innewohnenden Verbindlichkeiten (zusammen nachfolgend „**Unterliegende Vermögenswerte**“) verbunden sind;
- (2) der Ausgabe (direkt oder mittels Zwischengesellschaften) jeder Form und Art von Verbriefungen, einschließlich Aktien, Schuldscheinen und Schuldurkunden, Optionen oder Bezugsrechten auf Aktien, deren Wert, Umsatz oder Ertrag abhängig ist von den Risiken, die mit den Unterliegenden Vermögenswerten verbunden sind;
- (3) der Aufnahme von Geldern durch Darlehen oder in anderer Form, um den Erwerb oder die Übernahme von Unterliegenden Vermögenswerten zu finanzieren und/oder jeder Zahlung oder anderen Verbindlichkeit unter Verbriefungen der Gagfah nachzukommen;
- (4) der Verfügung über oder Veräußerung (mittels Verkauf, Zession, Austausch, Umwandlung, Einlage, Derivative, Swap-Transaktionen oder anderweitig) von Unterliegenden Vermögenswerten;

- (5) des direkten oder indirekten Erwerbs, Besitzes und der Veräußerung von (i) Beteiligungen, Rechten und Interessen sowie Verbindlichkeiten an Gesellschaften oder anderen Rechtsträgern (einschließlich Rechten an Gesellschaften, Kommanditgesellschaften, Treuhand, Fonds und anderen Rechtsträgern), (ii) Risiken mittels zur Verfügung Stellung von Darlehen an Rechtsträger und (iii) und allen Arten von Wertpapieren oder Verbindlichkeiten, jeweils durch Kauf, Verkauf, Zeichnung oder in anderer Art und Weise,
- (6) der Stellung jeglicher finanziellen Unterstützung für den Gagfah-Konzern, einschließlich Bürgschaften, Sicherheiten oder Darlehen;
- (7) der Verwaltung, Entwicklung und Führung eines Portfolios;
- (8) der Gewährung jeder Art von dinglichen Sicherungsrechten auf Vermögenswerte der Gagfah an Dritte;
- (9) der Eingehung jeder Übereinkunft oder jedes Vertrags und der Vornahme aller Handlungen, die notwendig sind, um Verbriefungen vorzubereiten, auszuführen und abzuwickeln oder die damit zusammenhängen; und
- (10) des zeitweisen Besitzes von Fonds, welche die Gagfah durch die Ausgabe von Aktien oder anderen Verbriefungen erworben hat, in Erwartung, dass sie in Form von Verbriefungen investiert werden.

Die Gagfah-Aktien sind zum Börsenhandel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des Regulierten Markts mit weiteren Zulassungsfolgenpflichten (Prime Standard) zugelassen. Die Gagfah ist gegenwärtig im MDAX, im FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index und dem TR/GPR Global 100 Index EUR enthalten.

6.2 Grundkapital und Kapitalerhöhungen

6.2.1 Grundkapital

Das Grundkapital der Gagfah beträgt zum 28. November 2014 EUR 269.940.693,75 und ist eingeteilt in 215.952.555 Aktien mit einem Nennwert von jeweils EUR 1,25. Hiervon hielt die Gagfah zum 30. September 2014 laut eigener Angaben 459.057 Aktien als eigene Aktien.

6.2.2 Ermächtigung zur Kapitalerhöhung (Genehmigtes Kapital 2011)

Der Verwaltungsrat der Gagfah oder der/die ordnungsgemäß vom Verwaltungsrat ernannte(n) Delegierte(n) sind gemäß Art. 5 der Satzung ermächtigt, das Grundkapital der Gagfah von Zeit zu Zeit durch Ausgabe von bis zu 7.990.500.000 Aktien um bis zu EUR 9.988.125.000 zu erhöhen. Über den Zeitpunkt und die Bedingungen der Ausgabe beschließen der Verwaltungsrat oder sein/seine Delegierter/en nach ihrem Ermessen.

Insbesondere kann der Verwaltungsrat, ohne Einschränkung, Aktien zugunsten von Verwaltungsratsmitgliedern, leitenden Angestellten, Angestellten, Beratern der Gagfah oder des Gagfah-Konzerns direkt oder unter den Bedingungen eines vom Verwaltungsrat gebilligten Bezugsrechts, Vergütung- oder sonstigen Planes ausgeben. Der Verwaltungsrat ist befugt, jedes Bezugsrecht der Aktionäre soweit auszuschließen, zu begrenzen oder auszuschlagen, wie er es für die jeweilige Ausgabe von Aktien innerhalb des genehmigten Kapitals für zweckmäßig hält.

Das genehmigte und nicht ausgegebene Kapital sowie die Ermächtigung, auf dieser Grundlage Aktien auszugeben, sind für den Zeitraum vom 21. April 2011 bis zum Ablauf des fünften Jahrestags der Veröffentlichung des Protokolls über die außerordentliche Hauptversammlung vom 21. April 2011 im Amtsblatt des Großherzogtums Luxemburg (*Mémorial*) gültig. Die Veröffentlichung erfolgte am 14. Juli 2011, so dass der Ermächtigungszeitraum am 14. Juli 2016 endet.

6.2.3 Sonstiges

Zusätzlich kann das ausgegebene und/oder genehmigte Kapital der Gagfah durch einen satzungsändernden Beschluss der Hauptversammlung ein oder mehrere Male erhöht bzw. verringert werden. Hierbei sind die Teilnahme- und Mehrheitserfordernisse für Satzungsänderungen zu beachten.

Es ist der Gagfah gestattet, innerhalb der gesetzlichen Grenzen ihre eigenen Aktien zurückzukaufen.

Die Gagfah darf keine Bruchteilsaktien ausgeben. Der Verwaltungsrat ist befugt, nach seinem Ermessen Barzahlungen oder die Ausgabe von Originalen anstelle von Aktienteilrechten festzulegen.

Soweit gesetzlich oder durch die Satzung der Gagfah nicht anders vorgeschrieben, sind die den Aktien anhaftenden Rechte und Pflichten identisch. Zusätzlich zum ausgegebenen Kapital kann ein Prämienkonto festgesetzt werden, in welches jede auf eine Aktie gezahlte Prämie zusätzlich zum Nennwert übertragen wird. Der Betrag auf dem Prämienkonto kann dazu benutzt werden, die Zahlung der Aktien sicherzustellen, die die Gagfah von ihren Aktionären zurückkaufen kann, jeden realisierten Nettoverlust auszugleichen, Ausschüttungen an die Aktionäre in Form von Dividenden vorzunehmen oder Mittel der gesetzlichen Rücklage zuzuteilen.

6.2.4 Wandelschuldverschreibung 2014

Die Zielgesellschaft hat am 20. Mai 2014 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 375 Mio., eingeteilt in untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 100.000,00, begeben („**Wandelschuldverschreibung 2014**“). Die Wandelschuldverschreibung 2014 ist mit 1,5 % p.a. verzinslich und am 20. Mai 2019 endfällig. Die

Wandelschuldverschreibung 2014 kann seit dem 30. Juni 2014 grundsätzlich jederzeit zu einem bestimmten Wandlungspreis (mehr dazu unten) gewandelt werden; bislang ist nach Kenntnis der Bieterin keine solche Wandlung erfolgt.

Eine vollumfängliche Ausübung der Wandlungsrechte würde bei einem Wandlungspreis von EUR 15,50 – unter der Annahme, dass die Gagfah von ihrer Option, statt der zu liefernden Gagfah-Aktien einen Barausgleichsbetrag zu zahlen, keinen Gebrauch macht – zur Ausgabe von bis zu 24.193.548 Aktien führen und damit das Grundkapital der Gagfah um bis zu 11,2 % erhöhen. Nach den Schuldverschreibungsbedingungen findet zum Schutz der Gläubiger der Wandelschuldverschreibung 2014 vor einer Verwässerung ihrer Wandlungsrechte eine Anpassung des Wandlungspreises im Falle bestimmter Ereignisse statt (z. B. Kapitalherabsetzung durch Zusammenlegung von Aktien, Kapitalerhöhungen gegen Einlage mit Bezugsrecht oder Zahlung einer Bardividende).

Falls die Gagfah den Eintritt eines Kontrollwechsels bekannt gibt, haben die Gläubiger der Wandelschuldverschreibung 2014 nach den Schuldverschreibungsbedingungen die Möglichkeit, bis zum Stichtag (der von der Zielgesellschaft zu bestimmen ist und zwischen 40 und 60 Kalendertage nach Bekanntmachung des Kontrollwechsels liegen muss):

- die vorzeitige Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung zum Nominalwert in bar (zuzüglich aufgelaufener Zinsen); oder
- die Wandlung in Gagfah-Aktien zu einem angepassten Wandlungspreis (wie im übernächsten Absatz beschrieben) zu verlangen.

Ein Kontrollwechsel gilt nach den Schuldverschreibungsbedingungen unter anderem jeweils als eingetreten, wenn im Fall eines Übernahmeangebots ein Bieter oder mit ihm abgestimmt handelnde Personen eine Anzahl Aktien, die 33 1/3 % der Stimmrechte an der Gagfah vermitteln, halten oder deren Übereignung verlangen können und die Vollzugsbedingungen (wie unter Ziffer 11.1 definiert), deren Eintritt bis zum Ablauf der Annahmefrist Voraussetzung für den Vollzug des Übernahmeangebots sind, eingetreten sind oder auf ihren Eintritt wirksam verzichtet wurde.

Im Fall der Wandlung nach Bekanntmachung eines Kontrollwechsels reduziert sich der Wandlungspreis nach folgender Formel:

$$CP_a = \frac{CP}{1 + Pr \cdot x \frac{t}{T}}$$

Wobei:

CP_a = der angepasste Wandlungspreis,

CP = der Wandlungspreis an dem Tag, der dem Tag unmittelbar vorausgeht, an dem der Kontrollwechsel eintritt,

P_r = die anfängliche Wandlungsprämie von 30 %,

c = die Anzahl von Kalendertagen ab dem Tag, an dem der Kontrollwechsel eintritt (einschließlich), bis zum Fälligkeitstermin (ausschließlich) und

t = die Anzahl von Tagen ab dem Tag der Begebung der Schuldverschreibungen (einschließlich) bis zum Fälligkeitstermin (ausschließlich).

Bei einem angenommenen Kontrollwechsel im Sinne der Schuldverschreibungsbedingungen und Eintritt der Vollzugsbedingungen (wie unter Ziffer 11.1 definiert) am 21. Januar 2015 reduziert sich danach der Wandlungspreis pro Gagfah-Aktie auf rund EUR 12,30. In diesem Fall erhöht sich bei einer Wandlung aller ausstehenden Wandelschuldverschreibungen die Anzahl der Gagfah-Aktien von 215.952.555 um bis zu 30.478.854 Aktien auf bis zu 246.431.409 Gagfah-Aktien (oder auf ein Kapital von EUR 307.739.261,25), was einer Erhöhung der gesamten Aktienzahl um rund 14,1 % entspricht.

Sofern Gagfah-Aktien durch Wandlung bis zum Ablauf der Weiteren Annahmefrist entstehen, bezieht sich das auf den Erwerb sämtlicher Gagfah-Aktien gerichtete Übernahmeangebot der Bieterin unabhängig vom Wandlungspreis auch auf diese.

6.3 Geschäftstätigkeit der Gagfah

6.3.1 Organisationsstruktur

Die Gagfah ist eine börsennotierte Verbriefungsgesellschaft mit Sitz in Luxemburg.

Das Geschäft der Gagfah besteht in der Verbriefung von Rechten, insbesondere solcher, die in Verbindung mit den im Eigentum der deutschen Tochtergesellschaften befindlichen Immobilien stehen. Zusammen mit ihren Tochterunternehmen bildet sie den Gagfah-Konzern, nach eigenen Angaben einen der führenden Eigentümer und Bewirtschafter von Wohnimmobilien in Deutschland. Die Gagfah ist das oberste Mutterunternehmen des Konzerns. Sie wird vom Verwaltungsrat geleitet, der gemäß Art. 8 der Satzung der Gagfah aus drei bis zwölf Mitgliedern besteht, von denen mindestens drei Mitglieder sogenannte „unabhängige Verwaltungsratsmitglieder“ sein müssen, solange die Gagfah börsennotiert ist.

An der Spitze der in der Wohnungsbranche tätigen Tochterunternehmen der Gagfah steht die Gagfah Holding GmbH, eine Holdinggesellschaft mit Sitz in Essen. Die Gagfah Holding GmbH wird durch die dreiköpfige Geschäftsführung des Gagfah-Konzerns geführt. Das Kerngeschäft der operativen Tochterunternehmen der Gagfah ist der Besitz, die Bewirtschaftung, der Erwerb und der selektive Verkauf von Wohnimmobilien in Deutschland. Sie verstehen sich als Full-Service-Anbieter einer großen Bandbreite von Dienstleistungen im Bereich Immobilienbewirtschaftung und Facility-Management.

Zum 31. Dezember 2013 betrug die Anzahl der Mitarbeiter des Gagfah-Konzerns 1.567.

6.3.2 Portfolio

Das Immobilienportfolio des Gagfah-Konzerns umfasst nach eigenen Angaben zum 30. September 2014 140.465 Wohneinheiten, 1.550 Gewerbeeinheiten, 28.986 Garagen, 4 Seniorenwohnheime und 4.740 sonstige Einheiten.

Die Gesamtwohnfläche liegt bei rund 8,5 Mio. m² und das Wohnungsportfolio erzielte zum 30. September 2014 eine durchschnittliche Nettokaltmiete von EUR 5,33 je m². Die Leerstandsquote der Wohnungen betrug zu diesem Stichtag 3,6 %.

Das Wohnungsportfolio des Gagfah-Konzerns setzt sich aus einem sogenannten „Kernbestand“ und einem als „Regionaler Non-Core-Bestand“ bezeichneten Teil zusammen. Der Kernbestand beinhaltet im Wesentlichen die „Top-30-Städte“, eine von Gagfah ermittelte Gruppe der größten und größeren Städte in Deutschland samt ihren Einzugsbereichen. Zum Kernbestand zählten zum 30. September 2014 rund 89,5 % der zum Gesamtwohnungsportfolio gehörenden Wohneinheiten, die zu diesem Stichtag über 92 % des Wertes des gesamten Wohnungsportfolios ausmachten. Die übrigen rund 8 % des gesamten Portfoliowerts stellen das regionale Non-Core-Portfolio dar. Laut eigener Auskunft im auf den 31. Dezember 2013 erstellten Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2013 beabsichtigt die Gagfah mittelfristig die Veräußerung des regionalen Non-Core-Portfolios.

Die Gagfah lässt das Portfolio des Gagfah-Konzerns regelmäßig durch den externen Immobiliengutachter CBRE auf Basis eines DCF Modells bewerten. Nach dieser Bewertung hatte das Immobilienportfolio des Gagfah-Konzerns zum 30. September 2014 einen Wert von insgesamt ca. EUR 7.643,6 Mio.

6.3.3 Bilanzsumme und Ergebnis

Nach der gemäß IFRS erstellten Konzernbilanz zum 31. Dezember 2013 betrug die Bilanzsumme der Gagfah rund EUR 7.959,8 Mio. Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) nach der IFRS Konzern-Segmentberichterstattung bzw. der Konzerngesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013 belief sich auf rund EUR 338,0 Mio., das Jahresergebnis auf rund EUR 3,3 Mio. Ausweislich des nach IFRS erstellten Konzernbilanz der Gagfah im Zwischenbericht zum 30. September 2014 belief sich die Bilanzsumme zu diesem Zeitpunkt auf rund EUR 7.963,4 Mio. Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) betrug, berechnet nach den Angaben in der IFRS Konzern-Gesamtergebnisrechnung, für den Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 30. September 2014 rund EUR 320,3 Mio., das Periodenergebnis rund EUR 81,3 Mio.

6.4 Organe

Das Führungsgremium der Gagfah ist der Verwaltungsrat.

Der Verwaltungsrat der Zielgesellschaft besteht zum 18. November 2014 aus folgenden Mitgliedern:

- Gerhard Zeiler, Vorsitzender des Verwaltungsrats;
- Dr. Jürgen Allerkamp, Stellvertretender Vorsitzender des Verwaltungsrats;
- Dieter H. Ristau, Verwaltungsratsmitglied;
- Yves Wagner, Verwaltungsratsmitglied und
- Thomas Zinnöcker, Verwaltungsratsmitglied.

Ab dem 1. Januar 2015 soll der Verwaltungsrat der Zielgesellschaft aus folgenden Mitgliedern bestehen:

- Gerhard Zeiler, Vorsitzender des Verwaltungsrats;
- Hendrik Jellema, Stellvertretender Vorsitzender des Verwaltungsrats;
- Daniel Just, Verwaltungsratsmitglied;
- Dieter H. Ristau, Verwaltungsratsmitglied;
- Dr. Wolfgang Ruttenstorfer, Verwaltungsratsmitglied;
- Yves Wagner, Verwaltungsratsmitglied und
- Thomas Zinnöcker, Verwaltungsratsmitglied.

Die operativen Tochterunternehmen des Gagfah-Konzerns werden von der Geschäftsführung der Gagfah Holding GmbH geführt, die drei Mitglieder umfasst. Jedes Mitglied ist verantwortlich für bestimmte Tätigkeiten und Fachbereiche des Unternehmens, wobei eine gemeinschaftliche Verantwortung für das Gesamtunternehmen besteht.

Zum 15. Oktober 2014 bestand die Geschäftsführung aus folgenden Mitgliedern:

- Thomas Zinnöcker (CEO);
- Gerald Klinck (CFO) und
- Nicolai Kuss (COO).

6.5 Aktionärsstruktur der Gagfah

Auf der Internetseite <http://www.gagfah.com> unter der Rubrik *Investor Relations* (Stand: 16. Dezember 2014) gibt die Gagfah bekannt, dass zum 18. Juni 2014 folgende Gagfah-Aktionäre mit 5 % oder mehr an der Gagfah beteiligt sind:

Aktionäre	Anteile
Lansdowne Partners	8,5 %
Sun Life Financial	7,2 %
Deutsche Asset & Wealth Management Investment GmbH, DWS Investment S.A., Deutsche Investment Management Americas Inc.	5,6 %

6.6 Mit der Zielgesellschaft gemeinsam handelnde Personen

Die nach Kenntnis der Bieterin mit der Gagfah gemeinsam handelnden Personen im Sinne von § 2 Abs. 5 S. 3 WpÜG sind in **Anhang 3** aufgelistet. Weitere mit der Gagfah gemeinsam handelnde Personen bestehen nach Kenntnis der Bieterin nicht.

6.7 Hinweis auf die Stellungnahme des Verwaltungsrats der Gagfah

Nach Art. 10 Abs. 5 des Luxemburger Übernahmegesetzes und § 27 Abs. 1 WpÜG, soweit jeweils anwendbar, haben Vorstand und Aufsichtsrat der Zielgesellschaft eine begründete Stellungnahme zu dem Übernahmeangebot sowie zu jeder seiner möglichen Änderungen abzugeben. Der Vorstand und der Aufsichtsrat haben diese begründete Stellungnahme jeweils unverzüglich nach Übermittlung der Angebotsunterlage und deren Änderungen durch die Bieterin gemäß § 14 Abs. 3 S. 1 WpÜG zu veröffentlichen. Da die Gagfah eine Aktiengesellschaft nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg mit monistischer Verwaltungsstruktur ist, wird die Stellungnahme gemäß Art. 10 Abs. 5 des Luxemburger Übernahmegesetzes und § 27 Abs. 1 WpÜG, soweit jeweils anwendbar, vom Verwaltungsrat abgegeben werden.

7. Hintergrund des Übernahmeangebots

Die Übernahme der Gagfah durch die DA soll in einem ersten Schritt zu einer Kontrollerlangung über die Zielgesellschaft führen mit der Folge, dass die Gagfah eine Konzerngesellschaft wird und in den Konzernabschluss der DA einzubeziehen ist. In einem zweiten Schritt beabsichtigt die DA, durch ihre Mehrheit in der Hauptversammlung Einfluss auf die Besetzung des Verwaltungsrats der Gagfah nehmen zu können. In einem dritten Schritt wird geprüft, ob die Gagfah sodann auf die DA verschmolzen werden soll. Sämtliche dieser Schritte werden im Folgenden auch als Zusammenschluss („**Zusammenschluss**“) bezeichnet, ferner werden der DA-Konzern zusammen mit dem Gagfah-Konzern als das kombinierte Unternehmen („**Kombinierte Unternehmen**“) bezeichnet.

7.1 Wirtschaftliche und strategische Hintergründe

Die Geschäftsstrategie der DA besteht darin, ihre Stellung als das führende deutsche Wohnimmobilienunternehmen zu festigen und auszubauen. Dies beinhaltet neben dem wertsteigernden Management der Immobilien, der Verfolgung einer nachhaltigen Finanzierungsstrategie, der Optimierung des bestehenden Portfolios und dem Fokus auf Kundenzufriedenheit auch ein Wachstum durch strategische Akquisitionen. Zukäufe müssen dabei generell wertsteigernd sein.

Ziel des Zusammenschlusses ist die Realisierung von Skaleneffekten des größten deutschen Wohnungsunternehmens mit einem bundesweiten Wohnungsbestand von über 325.000 Wohneinheiten (per 30. September 2014) und einem komplementären Portfoliozuschnitt beider Unternehmen. Aufbauend auf einer gemeinsamen IT-Plattform und einheitlichen Prozessen können nach Einschätzung des Vorstands der DA Skaleneffekte insbesondere in den Bereichen Bewirtschaftung (einschließlich Einkauf), Bestands-Management, Dienstleistungen und Finanzierung erzielt werden. Insgesamt geht die DA von zu schaffenden Kostenvorteilen in Höhe von ca. EUR 84 Mio. pro Jahr aus, davon betreffen ca. EUR 47 Mio. den operativen Bereich und ca. EUR 37 Mio. den Finanzierungsbereich. Die mit der Realisierung der Skaleneffekte verbundenen Einmalaufwendungen werden von der DA auf ca. EUR 310 Mio. geschätzt, ca. EUR 80 Mio. für die Erzielung von operativen Synergien und bis zu ca. EUR 230 Mio. Vorfälligkeitsentschädigungen und Refinanzierungskosten für Gagfah-Finanzierungsinstrumente (wie unter Ziffer 8.1 definiert), je nach Zeitpunkt der Refinanzierung.

7.1.1 Ausbau der Marktstellung in Deutschland und Schaffung eines relevanten europäischen Immobilienunternehmens

Durch den Erwerb der Gagfah wird die Marktstellung der DA in Deutschland weiter ausgebaut. Das Kombinierte Unternehmen wird für über 325.000 Wohneinheiten (per 30. September 2014) in Deutschland attraktiven, bezahlbaren und sicheren Wohnraum bereitstellen. Zu diesen Haushalten und ihrem Konsumverhalten erhält die DA einen einzigartigen Zugang und eröffnet sich damit weitere Umsatzpotentiale. Als klarer Marktführer wird das Kombinierte Unternehmen weiterhin ideal positioniert sein, um bei der fortschreitenden Konsolidierung des deutschen Immobiliensektors eine maßgebliche Rolle einzunehmen.

Auf europäischer Ebene ergibt sich durch den Zusammenschluss ein Unternehmen, das sich auf Augenhöhe mit anderen führenden internationalen Immobilienunternehmen behaupten kann. Gemessen am Verkehrswert des Portfolios wird das Kombinierte Unternehmen zu den zwei größten Immobilienunternehmen im kontinentaleuropäischen Raum zählen.

7.1.2 Synergiepotential

Mit dem Zusammenschluss beider Unternehmen werden Strukturen und Prozesse vereinheitlicht. Die DA geht davon aus, dass sich dadurch Kosteneinsparungen mit einem positiven Effekt auf den FFO1 (wie nachstehend definiert) des Kombinierten Unternehmens in Höhe von ca. EUR 84 Mio. vor Steuern pro Jahr ergeben werden, die sich wertmäßig mit etwa EUR 47 Mio. auf operative Synergien und mit etwa EUR 37 Mio. auf geringere Finanzierungskosten verteilen.

„**FFO1**“ ist ein aus dem FFO (Mittel aus der operativen Tätigkeit) abgeleiteter Indikator. Zur Bestimmung des FFO1 wird das Bereinigte EBITDA (wie nachstehend definiert) für die entsprechenden Zeiträume um das Betriebsergebnis aus der Verkaufstätigkeit, Nettozinsaufwand ohne Sondereinflüsse sowie laufende Ertragsteuern angepasst.

Das „**Bereinigte EBITDA**“ ist das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen, einschließlich der Erträge aus übrigen Beteiligungen, das um Sondereinflüsse, um den Nettoertrag aus Bewertungen für Investment Properties und Vorratsimmobilien bereinigt wurde (Auswirkungen). Sondereinflüsse beinhalten Auswirkungen, die die DA als unüblich oder selten einstuft und die das Ergebnis beeinflussen, wie Projektkosten für die weitere Entwicklung der Geschäftstätigkeit.

Die DA erwartet, dass diese Synergien innerhalb von 24 Monaten nach Vollzug der Transaktion realisiert werden können.

7.1.3 Operative Synergien

- (1) Weiterentwicklung der Handwerkerorganisation und Aufbau einer gemeinsamen Management-Organisation

Nach den für DA verfügbaren Informationen hat die Gagfah Handwerkerorganisation aktuell ein jährliches Servicevolumen, das unterhalb der geplanten Ausgaben von Gagfah für Instandhaltung und Modernisierung in 2014 liegt. Ein gesteigerter Grad der Eigenleistung unter Einbringung der Erfahrungen mit DAs Handwerkerorganisation wird von DA als wesentlicher Hebel zur Erhöhung von Erträgen gesehen. Zusätzlich zu einem gesteigerten Grad der Eigenleistung wird eine gemeinsame Management-Organisation von TGS, die Handwerkerorganisation der DA, und der Gagfah Handwerkerorganisation aus Sicht von DA zu einer überproportionalen Reduktion der Overheadkosten führen. Die wesentlichen Overhead-Strukturen des Handwerker-Geschäftes, bestehend aus Geschäftsführung, IT, Einkauf, Controlling, etc. werden sich bei einer Vergrößerung der Handwerkeranzahl nur unterproportional erhöhen und damit Synergien erzeugen. Zusätzlich können durch das kumulierte Einkaufsvolumen beider Unternehmen signifikante Skaleneffekte im Materialeinkauf realisiert werden.

- (2) Aufbau eines Shared Services Centers von DA und Gagfah

Des Weiteren können über den Aufbau eines gemeinsamen zentralen Kundenservices und Backoffices Synergien geschaffen werden. Da sich das Servicevolumen beider Unternehmen gemeinsam nahezu verdoppelt, erlaubt dies eine weitaus effizientere operative Steuerung und Erhöhung der Produktivität. Zusätzlich werden sich Overheadsnergien durch gemeinsame Managementstrukturen in Kostensenkungen materialisieren. Zu gemeinsamen Services gehören die zentrale Bewirtschaftung, zentrale Unterstützung der Vermietungsorganisation, Nebenkosten- und Heizkostenabrechnung und Forderungsmanagement. Zusätzlich zu Synergien in den Verwaltungskosten, könnten durch eine stärkere Standardisierung und besseres Prozessmanagement ein reduzierter Betriebskostensaldo und ein geringerer Mietausfall erreicht werden.

(3) Aufbau einer Einkaufskooperation von DA und Gagfah

Aufgrund der möglichen Bündelung des Einkaufsvolumens lassen sich aus Sicht von DA weitere Synergien schaffen. Insbesondere in den Bereichen Flottenmanagement, Einkauf von IT Hardware und Dienstleistungen lassen sich durch die Erhöhung des Einkaufsvolumens signifikante Kosteneinsparungen erzielen. Zusätzlich gibt es Potenzial für eine Reduktion der nebenkostenrelevanten Einkaufspositionen, die sich zunächst nur marginal im FFO1 niederschlagen, jedoch mittelfristig zu einer erhöhten Kundenzufriedenheit aufgrund niedrigerer Nebenkosten führen werden.

(4) Ausdehnung des DA Multimedia Geschäfts auf Gagfah

Ende 2011 ist DA eine strategische Partnerschaft mit der Deutschen Telekom eingegangen, um den bundesweiten Wohnungsbestand mit moderner Glasfasertechnik auszustatten und die Kunden mit einem TV-Signal zu versorgen. Ziel ist es, alleine im DA-Bestand 145.000 Wohnungen mit TV Signalen zu versorgen. Dieses Geschäftsfeld erlaubt es DA in Kooperation mit der Deutschen Telekom, seinen Kunden Kabel TV zu günstigen Konditionen anzubieten. Das hierbei erzielte Ergebnis der Konzerntochter Deutsche Multimedia Service GmbH lässt sich durch die Ausdehnung ihrer Geschäftstätigkeit auf den Gagfah Bestand materiell erhöhen.

(5) Synergien durch optimierte, arbeitsteilige lokale Bewirtschaftung

Der deutschlandweite Bestand von DA und Gagfah zeigt Potenziale für eine Optimierung des lokalen Property Managements. Typischerweise sind die Bewirtschaftungskosten pro Wohneinheit aufgrund von Fahrzeiten stark abhängig von der lokalen Konzentration der Bestände. Orte großer Bestandskonzentration erlauben eine optimale Aufgabenteilung der lokalen Organisationen und verhindern dadurch Unproduktivitäten. Die große Überlappung der Portfolien von DA und Gagfah führt dazu, dass die Konzentration der Bestände an zahlreichen Standorten zunimmt und so Synergien etwa durch gegenseitige Beauftragung geschaffen werden können.

(6) IT Synergien

Zusätzlich zu den Synergien in Bezug auf IT-Einkauf lassen sich durch eine gemeinsame SAP Plattform speziell auf der Seite der Anwendungsentwicklung die Kosten senken. Zusätzlich lassen sich durch den Aufbau eines gemeinsamen IT-Managements und IT-Supports die Fixkosten weiter optimieren.

7.1.4 Finanzielle Synergien

- (1) Reduktion des Zinsaufwands durch Refinanzierung und eine erwartete Heraufstufung des Ratings auf BBB+ durch Standard & Poor's

Durch die Übernahme von Gagfah lassen sich nach Ansicht der DA die zukünftigen laufenden Zinskosten des Kombinierten Unternehmens deutlich senken. Insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Ablösung der bestehenden Commercial Mortgage Backed Securities (CMBS) Finanzierungen bei Gagfah ergibt sich ein signifikantes Einsparpotential: Nach Ansicht der DA wäre aus heutiger Sicht die Ablösung der bestehenden CMBS Finanzierungen durch unbesicherte Unternehmensschuldverschreibungen vorteilhaft und würde zu einer Reduzierung der zukünftigen laufenden Zinskosten führen. Weitere Synergien können sich aus Optimierung der zu übernehmenden hypothekarisch besicherten Kleindarlehen („senior loans“) ergeben.

Auf das bestehende Investment Grade Rating von BBB kann der Erwerb von Gagfah nach Einschätzung der DA positive Auswirkung haben. Durch eine Verbesserung der externen Bonitätseinschätzung würde sich auf der Fremdkapitalseite die Möglichkeit von zusätzlichem Optimierungspotential und einer weiteren Reduzierung der Zinskosten ergeben.

- (2) Gestärktes Kapitalmarktprofil

Schließlich stärkt der Erwerb das Kapitalmarktprofil des Kombinierten Unternehmens. Beruhend auf einer erwarteten Marktkapitalisierung nach Vollzug des Zusammenschlusses (auf Basis des XETRA Schlusskurses vom 28. November 2014) in Höhe von ca. EUR 9 Mrd. wird das Kombinierte Unternehmen das mit Abstand größte deutsche Immobilienunternehmen sein. Gemessen an dieser Marktkapitalisierung im Streubesitz (auf Basis des XETRA Schlusskurses vom 28. November 2014) würde auf kontinentaleuropäischer Ebene der zweitgrößte Akteur im Immobiliensektor entstehen.

Mit der gestiegenen Bedeutung und Liquidität der DA-Aktie wird die Anziehungskraft für Investoren deutlich zunehmen. Dies sollte auch die Finanzierung mit Eigen- und/oder Fremdkapital zu verbesserten Konditionen sicherstellen. Beispielsweise besteht die Möglichkeit, dass sich aufgrund des verbesserten operativen Profils des Kombinierten Unternehmens eine verbesserte Bewertung durch Ratingagenturen ergibt. Zudem können durch das teilweise Aktientauschangebot neue Anlegerkreise für die DA erschlossen werden. Weiterhin ergibt sich im Falle einer gesteigerten Liquidität nach Ansicht der DA mittelfristig auch eine mögliche Aufnahme in den DAX 30.

7.1.5 Weiteres Wertsteigerungspotential

Durch die zuvor aufgeführten erwarteten wirtschaftlichen Folgen und Vorteile der Transaktion ergeben sich möglicherweise weitergehende, schwer zu quantifizierende Wertsteigerungspotentiale für Aktionäre der DA sowie ehemalige Gagfah-Aktionäre: Durch die Größe des Kombinierten Unternehmens, seine Marktstellung, die erwarteten Synergien, den verbesserten Zugang zu Kapitalmärkten und andere Faktoren ergibt sich aus Sicht der DA ein insgesamt deutlich verbessertes Gesamtrisikoprofil. Eine derartige Verbesserung könnte mittelfristig zu einer Neubewertung der relevanten Gewinn-, Cash Flow- und Dividendenströme der DA durch den Kapitalmarkt und damit zu einer Neubewertung der Aktie führen. Eine solche Neubewertung würde ein signifikantes Wertsteigerungspotential für alle derzeitigen DA und Gagfah-Aktionäre darstellen.

7.2 Vereinbarungen über den Unternehmenszusammenschluss

Im Vorfeld der Mitteilung nach § 10 WpÜG haben die Unternehmensführungen der DA und der Gagfah Gespräche geführt, wie das Übernahmeangebot im Interesse beider Unternehmen, ihrer Aktionäre, Mitarbeiter und Kunden ausgestaltet und unter Berücksichtigung dieser Interessen der Zusammenschluss der beiden Unternehmen erfolgen kann. Die DA und die Gagfah sind sich einig, dass der Zusammenschluss in einem konstruktiven Dialog und unter ausgeglichener Berücksichtigung der Interessen der DA und Gagfah erfolgen soll, um ein wettbewerbsfähiges Unternehmen unter Nutzung der jeweiligen Stärken, Erreichung einer größtmöglichen Wertschöpfung und Ausnutzung von Synergieeffekten zu schaffen.

Aus diesem Grunde haben der Vorstand der DA und der Verwaltungsrat der Gagfah am 1. Dezember 2014 eine Grundsatzvereinbarung über den Zusammenschluss der beiden Gesellschaften geschlossen (die „**Grundsatzvereinbarung**“). Herr Dr. Wulf Bernotat und Herr Gerhard Zeiler überwachen als Garanten die Einhaltung der Grundsatzvereinbarung.

Die Grundsatzvereinbarung umfasst Absprachen über die zukünftige Aufstellung des durch den Zusammenschluss entstehenden Kombinierten Unternehmens. Herr Rolf Buch und Herr Thomas Zinnöcker werden einen Integrationsausschuss bilden und bis Ende 2015 einen Plan für die Integration der DA und der Gagfah ausarbeiten. Dieser Plan soll dann innerhalb einer sechsmonatigen Umsetzungsphase umgesetzt werden.

Die Grundsatzvereinbarung hat eine Laufzeit von drei Jahren. Jede Partei kann die Grundsatzvereinbarung kündigen, falls das Übernahmeangebot nicht erfolgreich vollzogen wird oder die andere Partei wesentliche Pflichten aus der Grundsatzvereinbarung verletzt.

Die wesentlichen Bestimmungen der Grundsatzvereinbarung werden nachfolgend und unter Ziffer 8 (Absichten der Bieterin) erläutert.

7.2.1 Unterstützung des Übernahmeangebots

Die Gagfah hat sich verpflichtet, das Übernahmeangebot in der Öffentlichkeit zu unterstützen und sich bei allen öffentlichen Verlautbarungen, Pressekonferenzen, Interviews, Roadshows, Analystenkonferenzen und sonstigen Gelegenheiten, soweit diese das Übernahmeangebot betreffen, für das Übernahmeangebot auszusprechen. Sie hat sich zudem verpflichtet, keine dritte Partei mit dem Ziel anzusprechen, ein konkurrierendes Übernahmeangebot abzugeben.

Der Verwaltungsrat von Gagfah hat sich in der Grundsatzvereinbarung zudem verpflichtet (vorbehaltlich neuer Erkenntnisse und der Prüfung dieser Angebotsunterlage), auf Grundlage der ihm zum Zeitpunkt des Abschlusses der Grundsatzvereinbarung zur Verfügung stehenden Informationen im Rahmen der gesetzlich geforderten Stellungnahmen gemäß § 27 Abs. 1 WpÜG zu bestätigen, dass seiner Ansicht nach Art und Höhe der von DA angebotenen Gegenleistung für die Gagfah-Aktionäre fair und angemessen sind, dass er insofern das Übernahmeangebot unterstützt und seine Annahme durch die Gagfah-Aktionäre empfiehlt. Sämtliche Verpflichtungen der Gagfah unter der Grundsatzvereinbarung stehen unter dem Vorbehalt der anwendbaren Pflichten und Verantwortlichkeiten des deutschen und Luxemburger Rechts, insbesondere anwendbare gesellschaftsrechtliche Sorgfalts-, Loyalitäts- und Treuepflichten von Organmitgliedern sowie den Anforderungen des WpÜG.

7.2.2 Führung der Geschäfte und zukünftige Zusammenarbeit

Der Verwaltungsrat von Gagfah hat sich verpflichtet, die Geschäfte von Gagfah in einer Weise zu führen, die der bisher üblichen Geschäftsführung entspricht. Insbesondere hat er, soweit rechtlich zulässig, bestimmte Maßnahmen zu unterlassen, die einen Erfolg des Übernahmeangebots vereiteln könnten. Im Falle eines konkurrierenden Angebots ist die Gagfah verpflichtet, vorbehaltlich bereits bei Abschluss der Grundsatzvereinbarung bestehender Vertraulichkeitsvereinbarungen, die DA unverzüglich hierüber zu informieren.

7.3 Kein Pflichtangebot bei Erlangung der Kontrolle über die Gagfah durch die Bieterin

Erlangt die Bieterin oder zusammen mit den mit ihr gemeinsam handelnden Personen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 lit. d), Art. 2 Abs. 2 des Luxemburger Übernahmegesetzes infolge dieses Übernahmeangebots die Kontrolle über die Gagfah im Sinne von Art. 5 Abs. 1 und Abs. 3 des Luxemburger Übernahmegesetzes, ist die Bieterin gemäß Art. 5 Abs. 2 des Luxemburger Übernahmegesetzes nicht zur Abgabe eines Pflichtangebots an die Gagfah-Aktionäre verpflichtet.

8. Absichten der Bieterin

Bei erfolgreicher Durchführung dieses Übernahmeangebots würde DA nach ihrer Ansicht ihre Position als führende deutsche Wohnimmobiliengesellschaft mit einem Portfolio von ca. 325.000 Wohneinheiten mit einem Gesamtwert von ca. EUR 19 Mrd. (per 30. September 2014) ausbauen können. Hierin nicht enthalten sind Transaktionen, die bereits nach dem Stichtag (per 30. September 2014) vollzogen worden sind, der Vollzug des Erwerbs der Vitus

Real Estate Group im Oktober 2014, oder nach Erwartung der DA im zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2015 vollzogen werden, wie der Vollzug der Franconia Transaktion, der für den 1. April 2015 vorgesehen ist. Unter Berücksichtigung dieser Transaktionen würde sich die Anzahl der Wohneinheiten im Portfolio von der DA von ca. 325.000 Wohneinheiten um ca. 25.000 Wohneinheiten (ca. 20.000 Wohneinheiten des Behaltene Vitus-Portfolios und ca. 5.000 Wohneinheiten aus der Franconia-Transaktion) auf ca. 350.000 erhöhen. Ebenfalls nicht enthalten ist der von der Gagfah in ihrer Pressemitteilung vom 3. November 2014 angekündigte Erwerb zusätzlicher 6.300 Wohneinheiten aus unterschiedlichen Portfolios, der bis zum Jahresende 2014 vollzogen sein soll. Unter Berücksichtigung dieser Transaktionen ergäbe sich nach Einschätzung der Bieterin ein Gesamtwert des gemeinsamen Portfolios von ca. EUR 21 Mrd. Als klarer Marktführer wird das kombinierte Unternehmen weiterhin ideal positioniert sein, um bei der fortschreitenden Konsolidierung des Immobiliensektors in Deutschland eine maßgebliche Rolle einzunehmen.

In der Grundsatzvereinbarung werden bestimmte Absichten und Verpflichtungen von DA und Gagfah im Hinblick auf den geplanten Zusammenschluss festgelegt. Die hier relevanten Absichten und Verpflichtungen werden nachstehend unter den Ziffer 8.1 ff. näher beschrieben.

Außer den in dieser Ziffer 8 dargelegten Absichten und Maßnahmen hat die Bieterin keine weiteren Absichten und Maßnahmen vorgesehen in Bezug auf die künftige Geschäftstätigkeit, den Sitz und den Standort wesentlicher Unternehmensteile, die Verwendung des Vermögens, künftige Verpflichtungen, die Arbeitnehmer und deren Vertretungen, die Mitglieder der Geschäftsführungsorgane und wesentliche Änderungen der Beschäftigungsbedingungen, sowohl der Zielgesellschaft als auch – soweit vom Übernahmeangebot betroffen – der Bieterin.

8.1 Künftige Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaft und der Bieterin, Verwendung des Vermögens und künftige Verpflichtungen der Zielgesellschaft und der Bieterin

Bei erfolgreicher Durchführung dieses Übernahmeangebots würde Gagfah eine Tochtergesellschaft von DA und damit ein Teil des DA-Konzerns werden. DA beabsichtigt, mit Gagfah eine enge Zusammenarbeit des Kombinierten Unternehmens durch weitreichende Kooperationsverträge sicherzustellen. Hierbei sollen die Wohnungsbestände und die Betriebsabläufe von DA und Gagfah weitestgehend integriert und nach gemeinsamen „best-in-class“ Kriterien ausgestaltet werden.

In der Grundsatzvereinbarung haben DA und Gagfah vereinbart, dass die nach dem Zusammenschluss entstehende Unternehmensgruppe in sechs Regionen unterteilt werden soll, von denen jeweils drei durch Mitglieder des Managements der DA bzw. der Gagfah geführt werden. Ferner hat sich der Verwaltungsrat von Gagfah verpflichtet, wie unter Ziffer 7.2.2 beschrieben, die Geschäfte von Gagfah in einer Weise zu führen, die der bisher üblichen Geschäftsführung entspricht.

Die Bieterin beabsichtigt, die gemeinsamen Wohnungsbestände von DA und von Gagfah weiterhin nachhaltig und verantwortungsvoll zu bewirtschaften. Insbesondere soll die Geschäftspolitik des DA-Konzerns und des Gagfah-Konzerns, in den Erhalt, die Modernisierung und die Aufwertung des Wohnungsbestands angemessen zu investieren, im bisherigen Umfang fortgeführt werden. Hinsichtlich der Verwendung des restlichen Vermögens der Gagfah und, soweit von dem Übernahmeangebot betroffen, ihres eigenen Vermögens hat DA keine weiteren Absichten. Ferner wird die Bieterin im Rahmen ihrer rechtlichen Möglichkeiten dafür Sorge tragen, dass die Gesellschaften des Gagfah-Konzerns ihre bestehenden Sozialverpflichtungen, insbesondere gegenüber der Deutschen Rentenversicherung Bund, der Landeshauptstadt Dresden und dem Bundeseisenbahnvermögen erfüllen werden.

Der Gagfah-Konzern weist zum 30. September 2014 Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR 4,7 Milliarden aus, die sich im Wesentlichen aus verbrieften grundpfandrechtlich besicherten Darlehen, weiteren grundpfandrechtlich besicherten Immobilienkrediten sowie Wandelschuldverschreibungen zusammensetzen (zusammen die „**Gagfah-Finanzierungsinstrumente**“). Die Gagfah-Finanzierungsinstrumente können sog. Change-of-Control-Bestimmungen enthalten, die für den Fall eines Kontrollwechsels Sondertilgungspflichten der betreffenden Schuldner aus dem Gagfah-Konzern oder Kündigungsrechte der Gläubiger vorsehen. Darüber hinaus könnten die Gagfah-Finanzierungsinstrumente auch noch andere Kündigungsrechte enthalten, die im Zusammenhang oder als eine Folge des Übernahmeangebots ausgelöst werden (z.B. sog. Cross Default-Bestimmungen, die es den Gläubigern des Gagfah-Finanzierungsinstrumentes erlauben, das Gagfah-Finanzierungsinstrument zu kündigen und zur Rückzahlung fällig zu stellen, wenn andere Verbindlichkeiten des Gagfah-Konzerns bei Fälligkeit nicht bezahlt werden, vor ihrer vereinbarten Fälligkeit fällig gestellt werden oder der Gläubiger berechtigt ist, seine Forderungen fällig zu stellen). Im Falle des Bestehens von Kündigungsrechten kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Banken und andere Kreditgeber bestehende Gagfah-Finanzierungsinstrumente mit dem Gagfah-Konzern nach Vollzug dieses Übernahmeangebots beenden müssen oder wollen und aus diesen oder anderen Gründen die Kündigungsrechte ausüben.

So enthält die von Gagfah begebene Wandelschuldverschreibung 2014 in ihren Anleihebedingungen eine Kontrollwechselklausel. Im Falle ihres Eingreifens können die Anleihegläubiger entscheiden, ob sie die vorzeitige Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung 2014 zum Nominalwert in bar (zuzüglich aufgelaufener Zinsen) oder die Wandlung in Gagfah-Aktien zu einem verringerten Wandlungspreis verlangen (siehe Ziffer 6.2.4). Ferner könnten auch andere Gagfah-Finanzierungsinstrumente entsprechende Change-of-Control-Bestimmungen enthalten oder die Gläubiger aus anderen Gründen zur Fälligestellung berechtigt sein. Soweit Gagfah-Finanzinstrumente gekündigt oder anderweitig zur Rückzahlung fällig werden, würde DA den Gagfah-Konzern refinanzieren. Dazu steht DA nach dem DA-Kreditvertrag (wie unter Ziffer 13.2.3(1) definiert) neben der Fazilität A für die Erfüllung aller ihrer Zahlungsverbindlichkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem

Übernahmeangebot zusätzlich eine Fazilität B in Höhe von EUR 4,5 Mrd. für die Refinanzierung von Verbindlichkeiten des Gagfah-Konzerns zur Verfügung.

8.2 Auswirkungen auf die Mitglieder des Verwaltungsrats der Zielgesellschaft sowie auf die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Bieterin

Die Zusammensetzung des Verwaltungsrats der Gagfah fällt in den Verantwortungsbereich der Hauptversammlung der Gagfah. In der Grundsatzvereinbarung haben die DA und die Gagfah vereinbart, dass der Verwaltungsrat der Gagfah – vorbehaltlich eines entsprechenden Beschlusses des Verwaltungsrats der Gagfah (der dem Abschluss der Grundsatzvereinbarung zugestimmt hat), der Bestätigung durch die Hauptversammlung der Gagfah, der Satzung und der anwendbaren Vorschriften des Luxemburger Rechts – wie folgt besetzt wird:

- Rolf Buch, Verwaltungsratsmitglied;
- Thomas Zinnöcker, Verwaltungsratsmitglied;
- Stefan Kirsten, Verwaltungsratsmitglied;
- Klaus Freiberg, Verwaltungsratsmitglied;
- Gerald Klinck, Verwaltungsratsmitglied;
- Dieter H. Ristau, Verwaltungsratsmitglied; und
- Yves Wagner, Verwaltungsratsmitglied.

Die DA ist berechtigt, ein weiteres unabhängiges Mitglied als Vorsitzenden des Verwaltungsrats zu benennen. Die Gagfah ist berechtigt, ein weiteres unabhängiges Mitglied als stellvertretenden Vorsitzenden zu benennen. Im Anschluss an die Ausübung der Benennungsrechte werden gegebenenfalls zwei Mitglieder des Verwaltungsrates ihr Mandat niederlegen.

Die Grundsatzvereinbarung sieht ferner vor, dass Herr Thomas Zinnöcker als stellvertretender Vorsitzender mit Zuständigkeiten für Vertrieb, Akquisition und Integration sowie Herr Gerald Klinck als Chief Controlling Officer in den Vorstand von DA bestellt werden sollen.

Der Aufsichtsrat der DA soll auf zwölf Anteilseignervertreter erweitert werden. Die DA und die Gagfah sollen darauf hinwirken, dass Herr Gerhard Zeiler (derzeitiger Vorsitzender des Verwaltungsrats der Gagfah), Herr Hendrik Jellema (zum 1. Januar 2015 bestelltes Mitglied des Verwaltungsrats der Gagfah) und Herr Daniel Just (zum 1. Januar 2015 bestelltes Mitglied des Verwaltungsrats der Gagfah) als neue Mitglieder in diesen erweiterten Aufsichtsrat der DA gewählt werden.

Die Geschäftsbereiche Vertrieb von DA und Gagfah werden im Rahmen des Zusammenschlusses zusammengefasst und von einer von der DA oder von einer von der

Gagfah benannten Person geführt. Ebenso werden die Bereiche Akquisition zusammengefasst und von einer von der DA oder einer von der Gagfah benannten Person geführt. Wird der Bereich Akquisition von einer von der DA benannten Person geführt, steht die Führung des Bereichs Vertrieb einer von der Gagfah benannten Person zu. Gleiches gilt im umgekehrten Fall.

Die Geschäftsführungen von Gagfah Holding GmbH und Gagfah GmbH werden personenidentisch mit dem zukünftigen Vorstand der DA besetzt. Die Geschäftsführung der Deutsche TGS GmbH, der Handwerkerorganisation der DA, wird mit einem Mitglied von DA als Vorsitzender und mit einem bis zwei weiteren Mitgliedern von Gagfah besetzt. Die Geschäftsführung im Bereich WEG Verwaltung wird jeweils mit einem Mitglied von DA und von Gagfah besetzt und im Bereich infrastrukturelles Facility Management mit einem Mitglied von DA besetzt.

8.3 Arbeitnehmer, Beschäftigungsbedingungen und Arbeitnehmervertretungen der Zielgesellschaft und der Bieterin

In der Grundsatzvereinbarung bestätigen die Parteien, dass die engagierte und motivierte Belegschaft von DA und von Gagfah die Grundlage für den derzeitigen und zukünftigen Erfolg des gemeinsamen Unternehmens bilden. Die DA und die Gagfah werden sich um einen konstruktiven Dialog mit den Arbeitnehmern und ihren Vertretungen bemühen, um attraktive und wettbewerbsfähige Rahmenbedingungen zu entwickeln, mit dem Ziel, die exzellente Mitarbeiterbasis zu erhalten.

Die DA und die Gagfah werden die gesetzlich vorgesehenen Rechte der Arbeitnehmer, Betriebsräte und Gewerkschaften, insbesondere gesetzliche Regelungen zur Arbeitnehmermitbestimmung in Aufsichtsräten und die Beteiligungsrechte nach dem WpÜG, ebenso respektieren wie kollektiv-rechtliche Vereinbarungen (Betriebsvereinbarungen und Tarifverträge). Die bei Gagfah in den Einzelgesellschaften bestehenden Regelungen aus der Sozialcharta bzw. Kaufverträgen sollen entsprechend ihren Laufzeiten erhalten bleiben.

Es ist nicht vorgesehen, vorbehaltlich der in der Grundsatzvereinbarung vereinbarten Struktur- und Integrationsmaßnahmen sowie den Zielsetzungen des Kombinierten Unternehmens, im Zusammenhang mit der Umsetzung der Zusammenführung wesentliche kollektivrechtliche Vereinbarungen (Betriebsvereinbarungen und Tarifverträge) zu kündigen. Der Ausspruch betriebsbedingter Kündigungen ist durch Vermittlung im Konzernarbeitsmarkt und Qualifizierungsmaßnahmen zu vermeiden. Sofern erforderlich wird im Rahmen der gesetzlichen Regelungen, mit der erforderlichen Beteiligung der Betriebsräte ein Interessenausgleich und Sozialplan verhandelt.

Die Auswahl im Falle von Doppelbesetzungen von Führungskräften und leitenden Angestellten wird durch den Integrationsausschuss im Rahmen eines „best in class“-Audits durchgeführt. Hierüber wird der Integrationsausschuss entscheiden und dabei externe Berater hinzuziehen, insbesondere im Hinblick auf die Grundsätze des Auswahlprozesses (inhaltlich wie auch zum Verfahren).

8.4 Firma und Sitz der Zielgesellschaft und der Bieterin, Standort wesentlicher Unternehmensteile

In der Grundsatzvereinbarung haben sich DA und Gagfah geeinigt, den zukünftigen Firmennamen einvernehmlich auszuwählen. Der Sitz des Kombinierten Unternehmens wird nach dem Zusammenschluss in einem Umkreis von ca. 20 km um das Stadtgebiet der Stadt Essen eingerichtet werden.

Die Bieterin hat darüber hinaus nicht die Absicht, in naher Zukunft Maßnahmen vorzunehmen, die zu einer Beendigung und/oder Schließung wesentlicher Standorte (d. h. Standorte, an denen zum Abschluss der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage mindestens 50 Arbeitnehmer angestellt sind) führen würden. Allerdings hat die Bieterin die Absicht, mit der Gagfah über die Zusammenlegung von naheliegenden Standorten zu sprechen.

8.5 Verschmelzung von Gagfah auf DA

Sofern DA durch die Annahme des Übernahmeangebots die erforderliche Mehrheit an Gagfah erwirbt, erwägt DA ferner, Gagfah im Wege einer grenzüberschreitenden Verschmelzung auf DA zu verschmelzen.

Für den Fall, dass Gagfah und DA eine grenzüberschreitende Verschmelzung umsetzen wollen, müssen die Parteien einen gemeinsamen Verschmelzungsplan aufstellen. Dieser muss durch Einreichung beim Handels- und Gesellschaftsregister von Luxemburg (*Registre de Commerce et des Sociétés*) in dem Amtsblatt des Großherzogtums Luxemburg, Abteilung Gesellschaften und Vereine (*Mémorial C, Recueil des Sociétés et Associations*), und dem für DA zuständigen deutschen Handelsregister veröffentlicht werden. Im Hinblick auf die weiteren gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen des Umwandlungsgesetzes sind unter anderem eine Prüfung des gemeinsamen Verschmelzungsplans durch einen unabhängigen Verschmelzungsprüfer, insbesondere in Bezug auf die Angemessenheit des Umtauschverhältnisses, sowie die Erstellung eines Verschmelzungsberichts durch den Vorstand von DA und den Verwaltungsrat von Gagfah erforderlich. Das maßgebliche Umtauschverhältnis würde auf der Grundlage einer nach den anwendbaren Regelungen vorzunehmenden Unternehmensbewertung bestimmt und könnte wertmäßig der Angebotsgegenleistung je Gagfah-Aktie gemäß dieser Angebotsunterlage entsprechen, könnte aber auch höher oder niedriger ausfallen.

Die Verschmelzung bedarf der Zustimmung der Hauptversammlung von DA mit einer Mehrheit von 75 % des auf der Hauptversammlung vertretenen Grundkapitals. Die Verschmelzung bedarf ferner der Zustimmung der Hauptversammlung von Gagfah mit einer Mehrheit von 66,66 % des auf der Hauptversammlung vertretenen Grundkapitals, wobei bei einer ersten Hauptversammlung mindestens 50 % des Grundkapitals von Gagfah vertreten sein muss. Sind weniger als 50 % des Grundkapitals von Gagfah bei einer ersten Hauptversammlung anwesend, kann eine zweite Hauptversammlung einberufen werden. Die zweite Hauptversammlung kann dann ohne Rücksicht auf den vertretenen Prozentsatz des

Grundkapitals von Gagfah Entscheidungen treffen. Die Verschmelzung wird nach der Veröffentlichung der Protokolle der Hauptversammlungen von DA und Gagfah, die über die Verschmelzung bestimmen, und Eintragung der Verschmelzung im Handelsregister von DA wirksam.

Nach Wirksamwerden der Verschmelzung würde das Geschäft von Gagfah in das Portfolio von DA integriert werden und Gagfah würde als eigenständiger Rechtsträger erlöschen. Infolge der Verschmelzung würden die Gagfah-Aktionäre anstelle ihrer Gagfah-Aktien börsennotierte DA-Aktien erhalten.

9. Gegenleistung

9.1 Mindestgegenleistung

Nach § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit § 3 S. 1 WpÜGAngeV muss die Bieterin den Gagfah-Aktionären für ihre Gagfah-Aktien eine angemessene Gegenleistung anbieten. Dabei darf die Höhe der Gegenleistung gemäß § 3 S. 2 WpÜGAngeV den nach §§ 4 bis 6 WpÜGAngeV festgelegten Mindestwert nicht unterschreiten. Der den Gagfah-Aktionären anzubietende Mindestwert je Gagfah-Aktie muss mindestens dem höheren der beiden folgenden Werte entsprechen:

- (1) *Berücksichtigung von Vorerwerben.* Nach § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit § 4 WpÜGAngeV muss die Gegenleistung für die Gagfah-Aktien mindestens dem Wert der höchsten von der Bieterin, einer mit ihr gemeinsam handelnden Person oder deren Tochterunternehmen gewährten oder vereinbarten Gegenleistung für den Erwerb von Aktien der Zielgesellschaft innerhalb der letzten sechs Monate vor der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage entsprechen.
- (2) *Berücksichtigung inländischer Börsenkurse.* Nach § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit § 5 Abs. 1 und 3 WpÜGAngeV muss die Gegenleistung mindestens dem gewichteten durchschnittlichen inländischen Börsenkurs der Gagfah-Aktien während der letzten drei Monate vor der Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Übernahmeangebots nach § 10 Abs. 1 S. 1 WpÜG am 1. Dezember 2014, d. h. im Zeitraum vom 1. September 2014 (einschließlich) bis zum 30. November 2014 (einschließlich), entsprechen („**Drei-Monats-Durchschnittskurs**“).

In dem unter Ziffer 9.1(1) genannten Zeitraum wurden weder von der Bieterin, noch einer mit ihr gemeinsam handelnden Person oder deren Tochterunternehmen Gagfah-Aktien erworben und es bestehen keine diesbezüglichen Vereinbarungen. Damit liegen keine Vorerwerbe im Sinne von § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit § 4 WpÜGAngeV vor, welche Einfluss auf die Mindestgegenleistung für dieses Übernahmeangebot haben.

Der unter Ziffer 9.1(2) dargestellte Mindestpreis nach dem Drei-Monats-Durchschnittskurs der Gagfah-Aktien wird gemäß § 5 Abs. 3 WpÜGAngeV i. V. m. § 9 WpHG auf Basis der nach § 9 WpHG als börslich gemeldeten Wertpapiergeschäfte ermittelt. Dabei wird jedes

Geschäft nach seinem Umsatz (Stücke x Preis) in Bezug auf die Gesamtstückzahl gewichtet, sodass eine gemessen am Umsatz großvolumige Transaktion stärker in die Berechnung eingeht als eine Transaktion mit geringem Volumen. Die Berechnung lautet: Volumen (Summe aus Stücke x Preis aller relevanten Geschäfte) geteilt durch Stückzahl aller relevanten Geschäfte.

In die Berechnung gehen alle Geschäfte ein, die mit den fraglichen Aktien in den drei Monaten vor Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe eines Übernahmeangebots bzw. der Kontrollerlangung in regulierten Märkten an Börsen in Deutschland (inländische organisierte Märkte) gemacht wurden. Dementsprechend ist der für die Berechnung des Mindestpreises relevante Stichtag der Tag, welcher der Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe eines Übernahmeangebots bzw. der Erlangung der Kontrolle vorangeht.

Die Bieterin hat ihre Entscheidung zur Abgabe des Übernahmeangebots am 1. Dezember 2014 bekannt gegeben. Der Drei-Monats-Durchschnittskurs zum Stichtag 30. November 2014 beträgt nach Mitteilung der BaFin vom 9. Dezember 2014 an die Bieterin EUR 14,82 je Gagfah-Aktie. Die den Gagfah-Aktionären anzubietende Gegenleistung je Gagfah-Aktie muss daher gemäß § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit §§ 7 und 5 Abs. 1 und 3 WpÜGAngebV mindestens EUR 14,82 betragen.

9.2 Angebotene Gegenleistung

DA bietet je 14 Gagfah-Aktien eine kombinierte Gegenleistung aus EUR 122,52 in bar und 5 DA-Aktien an (siehe Ziffer 4.1). Daraus errechnet sich eine Angebotsgegenleistung je Gagfah-Aktie von rund EUR 8,75 für die Barkomponente und von 0,357 (entspricht 5/14teln gerundet) DA-Angebotsaktien für die Aktienkomponente.

Wenn die Gegenleistung – wie hier – teilweise aus Aktien besteht, ordnet § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit §§ 7, 5 Abs. 1 und 3 WpÜGAngebV an, dass der Wert der angebotenen Aktien für die Ermittlung der Mindestgegenleistung ebenfalls anhand ihres Drei-Monats-Durchschnittskurses bestimmt werden muss. Der Drei-Monats-Durchschnittskurs einer DA-Aktie zum Stichtag 30. November 2014 beträgt nach Mitteilung der BaFin an die Bieterin vom 9. Dezember EUR 24,53.

Der Drei-Monats-Durchschnittskurs einer DA-Aktie von EUR 24,53 multipliziert mit dem Bruchteil von 0,357 (entspricht 5/14teln gerundet) DA-Angebotsaktien, die als Aktienkomponente angeboten werden, beträgt rund EUR 8,76. Somit beläuft sich der gemäß § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit §§ 7, 5 Abs. 1 und 3 WpÜGAngebV zu ermittelte Wert der Aktienkomponente von 0,357 (entspricht 5/14teln gerundet) DA-Angebotsaktien auf rund EUR 8,76. Die Anzahl der jedem Gagfah-Aktionär gemäß der Aktienkomponente zu gewährenden DA-Angebotsaktien ist das Produkt aus der Anzahl der von jedem Gagfah-Aktionär Eingereichten Gagfah-Aktien (wie unter Ziffer 12.3 definiert) und rund 0,357 (entspricht 5/14teln gerundet).

Die angebotene Gegenleistung je Gagfah-Aktie besteht aus der Barkomponente in Höhe von rund EUR 8,75 und der Aktienkomponente von 0,357 (entspricht 5/14teln gerundet) DA-Angebotsaktien. Der gemäß § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit §§ 7, 5 Abs. 1 und 3 WpÜGAngebV zu ermittelnde Wert der Aktienkomponente von 0,357 (entspricht 5/14teln gerundet) DA-Angebotsaktien beträgt auf Grundlage des Drei-Monats-Durchschnittskurses von EUR 24,53 rund EUR 8,76. Die angebotene Gegenleistung für eine Gagfah-Aktie beträgt insgesamt rund EUR 17,51.

Die angebotene Gegenleistung für eine Gagfah-Aktie von rund EUR 17,51 enthält eine Prämie von rund EUR 2,69 oder 18,2 % zu dem Drei-Monats-Durchschnittskurs der Gagfah-Aktien von EUR 14,82 (siehe Ziffer 9.1).

Mit einem Wert von rund EUR 17,51 ist die Angebotsgegenleistung zudem höher als jeder Schlusskurs der Gagfah-Aktie in den letzten 52 Wochen vor dem 28. November 2014, dem letzten Börsenhandelstag vor der Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Übernahmeangebots (Quelle: Deutsche Börse).

Auf der Grundlage des Börsenkurses (XETRA-Schlusskurs) der DA-Aktien in Höhe von rund EUR 25,90 am 28. November 2014, dem letzten Börsenhandelstag vor Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Übernahmeangebots, entspricht der Wert der Aktienkomponente rund EUR 9,25 und der Gesamtwert der angebotenen Gegenleistung bestehend aus Barkomponente und Aktienkomponente hat einem Betrag von rund EUR 18,00. Die Angebotsgegenleistung je Gagfah-Aktie in Höhe von rund EUR 18,00 enthält eine Prämie von rund EUR 2,49 bzw. rund 16,1 % bezogen auf den XETRA-Schlusskurs der Gagfah-Aktie von rund EUR 15,51 am 28. November 2014.

Sowohl der Drei-Monats-Durchschnittskurs am 30. November 2014 als auch der XETRA-Schlusskurs am 28. November 2014, dem letzten Börsenhandelstag vor Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Übernahmeangebots sind hinsichtlich der Bestimmung des Wertes der Aktienkomponente, wie zuvor beschrieben, aussagekräftig, weil die Bieterin über einen signifikanten Streubesitz verfügt und der Börsenhandel sowohl während des relevanten Dreimonatszeitraums als auch am 28. November 2014 über XETRA als liquide angesehen wird.

Soweit das Übernahmeangebot innerhalb des angestrebten Zeitrahmens (Ziffer 12.5) abgewickelt werden kann, werden die DA-Angebotsaktien ab dem Geschäftsjahr 2014 gewinnanteilsberechtigter sein. Für den Fall, dass sich die Abwicklung verzögert, könnte die DA – abhängig vom Ausmaß der Verzögerung – rechtlich nicht mehr in der Lage sein, DA-Angebotsaktien mit einer Gewinnanteilsberechtigung für das Geschäftsjahr 2014 auszugeben. In diesem Fall wird die DA die DA-Angebotsaktien mit einer Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2015 ausgeben. Der nicht abgezinsten Wertverlust je DA-Aktie infolge einer möglicherweise fehlenden Gewinnanteilsberechtigung für das Geschäftsjahr 2014 beläuft sich auf Grundlage der Orientierung, die die Bieterin für die Zahlung einer Dividende für 2014 in

ihrem Konzernzwischenbericht für den am 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum gegeben hat, auf EUR 0,78 pro Aktie.

Sollten die DA-Angebotsaktien nicht mit einer Gewinnanteilsberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2014 ausgegeben werden können, haben die DA und die Gagfah in der Grundsatzvereinbarung vereinbart, gemeinsam darauf hinzuwirken, den Gagfah-Aktionären durch Vorabauschüttung vor Vollzug des Übernahmeangebots einen entsprechenden wirtschaftlichen Ausgleich zu verschaffen, wobei DA, sofern erforderlich, der Gagfah entsprechende liquide Mittel zur Verfügung stellen würde. Alternativ kann die DA nach ihrer Wahl den Gagfah-Aktionären, die das Übernahmeangebot angenommen haben, anderweitig einen angemessenen wirtschaftlichen Ausgleich für eine fehlende Gewinnanteilsberechtigung für das Geschäftsjahr 2014 verschaffen.

9.3 Angemessenheit der Gegenleistung und Bewertungsmethoden

Bei der Ermittlung der Angebotsgegenleistung hat die Bieterin insbesondere die historische Entwicklung des Börsenkurses der Gagfah-Aktie berücksichtigt. Der Börsenkurs stellt eine weithin anerkannte Grundlage für die Ermittlung der Angemessenheit der Gegenleistung für börsennotierte Aktien dar. Die Gagfah-Aktien sind zum Handel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (Prime Standard) zugelassen. Die derzeit ausgegebenen Gagfah-Aktien sind im Börsenindex MDAX aufgenommen und weisen einen funktionierenden Börsenhandel mit einem erheblichen Streubesitz und angemessenen Handelsaktivitäten und -volumina auf.

Mit dem oben ermittelten Wert von rund EUR 17,51 für eine Gagfah-Aktien enthält die Angebotsgegenleistung eine Prämie von rund EUR 2,69 oder 18,2 % zu dem Drei-Monats-Durchschnittskurs der Gagfah-Aktien von EUR 14,82 (siehe Ziffer 9.1) und ist daher angemessen im Sinne von § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit § 3 S. 1 WpÜGAngebV.

An der Angemessenheit der Gegenleistung ändert sich auch dann nichts, wenn bei der Bewertung der DA-Angebotsaktie das Gewinnbezugsrecht aus rechtlichen Gründen erst zum 1. Januar 2015 beginnt und somit für das Geschäftsjahr 2014 fehlt (siehe Ziffer 4.1). Dies beruht darauf, dass der nicht abgezinste Wertverlust je DA-Aktie infolge des Fehlens der Gewinnanteilsberechtigung für das Geschäftsjahr 2014 sich auf Grundlage der Orientierung, die die Bieterin für die Zahlung einer Dividende für 2014 in ihrem Konzernzwischenbericht für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum gegeben hat, EUR 0,78 pro Aktie beträgt, und damit bei allen Bewertungsmethoden unterhalb der gezahlten Prämie liegt.

Darüber hinaus ergibt sich die Angemessenheit der Angebotsgegenleistung nach Ansicht der Bieterin auch aus den im Folgenden dargestellten, vor der Veröffentlichung der Entscheidung der Bieterin zur Abgabe des Übernahmeangebots am 1. Dezember 2014 auf Bloomberg am 28. November 2014 publizierten Kurszielerwartungen für die Gagfah-Aktie:

<u>Quelle</u>	<u>Kurszielerwartung</u>
Kepler Cheuvreux	EUR 15,50
Kempen & Co	EUR 16,80
Deutsche Bank	EUR 16,00
Baader Helvea	EUR 17,00
Independent Research GmbH	EUR 16,00
Bankhaus Lampe	EUR 15,50
Bankhaus Metzler	EUR 16,50
Berenberg	EUR 17,00
Commerzbank Corporates & Markets	EUR 14,50
Nord/LB	EUR 16,00
HSBC	EUR 17,10
Goldman Sachs	EUR 14,50
JPMorgan	EUR 15,85
ABN Amro Bank N.V.	EUR 11,50

Aus den dargestellten Analystenerwartungen ergibt sich für die Gagfah-Aktie eine durchschnittliche Kurszielerwartung von rund EUR 15,70.

Es wurden keine anderen als die in dieser Angebotsunterlage dargestellten Bewertungsmethoden verwandt.

Der Wert der für eine Gagfah-Aktie angebotenen Gegenleistung ist damit angemessen.

9.4 Keine Anwendbarkeit von Art. 12 Abs. 2-4 des Luxemburger Übernahmegesetzes

Die Satzung der Gagfah enthält keine Bestimmungen, die eine Anwendung von Art. 12 Abs. 2-4 des Luxemburger Übernahmegesetzes (welcher § 33b Abs. 2 WpÜG entspricht) zur Folge hat. Die Bieterin ist daher nicht verpflichtet, eine Entschädigung gemäß Art. 12 Abs. 5 des Luxemburger Übernahmegesetzes (welcher § 33b Abs. 5 WpÜG entspricht) aufgrund eines Aktienerwerbs unter Verstoß gegen vertragliche Übertragungsbeschränkungen zu leisten.

10. Behördliche Genehmigungen und Verfahren

10.1 Kartellrechtliche Verfahren

Die geplante Übernahme der Gagfah durch DA unterliegt gemäß §§ 35 ff. GWB der Zusammenschlusskontrolle durch das Bundeskartellamt.

Das Bundeskartellamt darf einen Zusammenschluss, der bei ihm angemeldet worden ist, nur untersagen, wenn es den anmeldenden Unternehmen innerhalb einer Frist von einem Monat seit Eingang der vollständigen Anmeldung (Vorprüfverfahren, sog. Phase I) mitteilt, dass es in die Prüfung des Zusammenschlusses (Hauptprüfverfahren, sog. Phase II) eingetreten ist. Das Hauptprüfverfahren soll nur eingeleitet werden, wenn eine weitere Prüfung des

Zusammenschlusses erforderlich ist. Die Prüfungsphasen können unter bestimmten Umständen verlängert werden. Die Transaktion darf erst nach Freigabe bzw. nach Ablauf der gesetzlichen Fristen vollzogen werden.

Das Vollzugsverbot steht der Verwirklichung von Erwerbsvorgängen nicht entgegen, bei denen die Kontrolle, Anteile oder wettbewerblich erheblicher Einfluss im Sinne von § 37 Absatz 1 oder 2 GWB von mehreren Veräußerern entweder im Wege eines öffentlichen Übernahmeangebots oder im Wege einer Reihe von Rechtsgeschäften mit Wertpapieren, einschließlich solchen, die in andere zum Handel an einer Börse oder an einem ähnlichen Markt zugelassene Wertpapiere konvertierbar sind, über eine Börse erworben werden, sofern der Zusammenschluss gemäß § 39 GWB unverzüglich beim Bundeskartellamt angemeldet wird und der Erwerber die mit den Anteilen verbundenen Stimmrechte nicht oder nur zur Erhaltung des vollen Wertes seiner Investition auf Grund einer vom Bundeskartellamt erteilten Befreiung ausübt.

Die Bieterin beabsichtigt, die geplante Übernahme, am 2. Januar 2015 beim Bundeskartellamt anzumelden. Die Bieterin erwartet, dass das kartellrechtliche Freigabeverfahren in dem Vorprüfverfahren abgeschlossen werden wird.

Da DA und Gagfah im letzten abgeschlossenen Geschäftsjahr vor Veröffentlichung des Übernahmeangebots (2013) jeweils mehr als zwei Drittel ihres gemeinschaftsweiten Umsatzes in Deutschland erzielt haben, unterliegt das Zusammenschlussvorhaben nicht der Fusionskontrolle durch die EU-Kommission gemäß der Verordnung des Rates (EG) Nr. 139/2004 vom 21. Januar 2004 über die Kontrolle von Unternehmenszusammenschlüssen.

10.2 Gestattung der Veröffentlichung der Angebotsunterlage

Am 18. Dezember 2014 hat die BaFin der Bieterin die Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage gestattet.

11. Voraussetzungen für den Vollzug des Übernahmeangebots

11.1 Vollzugsbedingungen

Dieses Übernahmeangebot und die durch seine Annahme mit den Gagfah-Aktionären zustande kommenden Verträge werden nur vollzogen, wenn die folgenden Voraussetzungen („**Vollzugsbedingungen**“) erfüllt sind oder die Bieterin vor Ausfall der jeweiligen Vollzugsbedingung auf deren Eintritt wirksam verzichtet hat:

11.1.1 Kartellrechtliche Freigabe

Der Vollzug des Übernahmeangebots ist nach Maßgabe des GWB infolge des Eintritts eines der nachfolgenden Fälle bis spätestens sechs Monate nach dem Ablauf der Annahmefrist (einschließlich etwaiger Verlängerungen gemäß § 16 Abs. 3, § 21 Abs. 5 und/oder § 22 Abs. 2 WpÜG) zulässig.

- (1) Das Bundeskartellamt hat den beabsichtigten Zusammenschluss gemäß § 40 Abs. 2 Satz 1 GWB freigegeben; oder
- (2) das Bundeskartellamt hat dem bzw. den anmeldenden Unternehmen schriftlich mitgeteilt, dass die Voraussetzungen für eine Untersagung nach § 36 Abs. 1 GWB nicht vorliegen, oder die Monatsfrist gemäß § 40 Abs. 1 Satz 1 GWB ist verstrichen, ohne dass das Bundeskartellamt dem bzw. den anmeldenden Unternehmen den Eintritt in das Hauptprüfverfahren mitgeteilt hat; oder
- (3) die viermonatige Untersagungsfrist des § 40 Abs. 2 Satz 2 GWB ist verstrichen, ohne dass das Bundeskartellamt (x) den beabsichtigten Zusammenschluss gemäß § 40 Abs. 2 Satz 1 GWB untersagt hat oder (y) mit den Zusammenschlussbeteiligten gemäß § 40 Abs. 2 Satz 4 Nr. 1 GWB eine Fristverlängerung vereinbart hat; oder
- (4) eine nach § 40 Abs. 2 Satz 4 Nr. 1 GWB vereinbarte Fristverlängerung ist abgelaufen, ohne dass eines der in 11.1.1(3)(x) oder (y) genannten Ereignisse eingetreten ist; oder
- (5) das Bundeskartellamt hat dem bzw. den anmeldenden Unternehmen mitgeteilt, dass der geplante Zusammenschluss nicht fusionskontrollpflichtig ist.

11.1.2 Eintragung der Angebotskapitalerhöhung I

- (1) Bis spätestens sechs Monate nach dem Ablauf der Annahmefrist (einschließlich etwaiger Verlängerungen gemäß § 16 Abs. 3, § 21 Abs. 5 und/oder § 22 Abs. 2 WpÜG) ist die Durchführung der Angebotskapitalerhöhung I (wie unter Ziffer 13.2.1(1) definiert), soweit sie gegen Sacheinlage durchgeführt wird, in dem zur Abwicklung des Übernahmeangebots erforderlichen Umfang in das Handelsregister beim Amtsgericht Düsseldorf eingetragen worden.
- (2) Bis spätestens sechs Monate nach dem Ablauf der Annahmefrist (einschließlich etwaiger Verlängerungen gemäß § 16 Abs. 3, § 21 Abs. 5 und/oder § 22 Abs. 2 WpÜG) ist die Durchführung der Angebotskapitalerhöhung I (wie unter Ziffer 13.2.1(1) definiert), soweit sie gegen Bareinlage durchgeführt wird, in dem zur Abwicklung des Übernahmeangebots erforderlichen Umfang in das Handelsregister beim Amtsgericht Düsseldorf eingetragen worden.

Die Vollzugsbedingung in dieser Ziffer 11.1.2(2) findet nur dann Anwendung, wenn das Übernahmeangebot für mehr als 90 % (wobei das Erreichen der 90 %-Schwelle gemäß den Vorschriften des Luxemburger Übernahmegesetzes zu bestimmen ist) der jeweils ausstehenden Gagfah-Aktien (unter Berücksichtigung von DA etwa außerhalb des Übernahmeangebots erworbener Gagfah-Aktien) angenommen wird und somit Überschussaktien entstehen.

11.1.3 Kein wesentliches Absinken des FTSE EPRA/NAREIT Germany Real Estate Index oder des MDAX

Bei Ablauf der Annahmefrist liegt der letzte von

- (1) der FTSE International Limited, London, UK, (oder einem Nachfolgeunternehmen) festgestellte und auf ihrer Internetseite, derzeit www.ftse.com, veröffentlichte Tages-Endstand des FTSE EPRA/NAREIT Germany nicht unter 598,8 Punkte (nicht mehr als 15 % unter dem der FTSE EPRA/NAREIT Germany an dem Tag, der dem Tag der Entscheidung zur Abgabe des Übernahmeangebots unmittelbar vorausging); und
- (2) der Deutsche Börse AG, Frankfurt am Main, Deutschland (oder einem Nachfolgeunternehmen) festgestellte und auf ihrer Internetseite, derzeit <http://deutscheboerse.com>, veröffentlichte Tagesschlussstand des MDAX (ISIN DE0008467416), nicht unter 14.436,62 (nicht mehr als 15 % unter dem Tagesschlussstand des MDAX, der dem Tag der Entscheidung zur Abgabe des Übernahmeangebots unmittelbar vorausging).

Die Vollzugsbedingungen in dieser Ziffer 11.1.3(1) und 11.1.3(2) stellen jeweils selbstständige Vollzugsbedingungen dar.

11.1.4 Mindestannahmequote

Zum Zeitpunkt des Ablaufs der Annahmefrist übersteigt die Summe der

- (1) Eingereichten Gagfah-Aktien (wie unter Ziffer 12.3 definiert) (einschließlich derjenigen Gagfah-Aktien, für die die Annahme des Übernahmeangebots innerhalb der Annahmefrist erklärt wurde, diese jedoch, wie in der Angebotsunterlage dargestellt, erst nach Ablauf der Annahmefrist durch Umbuchung der Gagfah-Aktien in ISIN LU1152862774 (WKN A12 GFH) wirksam wird), für die das Rücktrittsrecht, soweit anwendbar, nicht wirksam nach Maßgabe dieser Angebotsunterlage ausgeübt wurde,
- (2) Gagfah-Aktien, welche von der Bieterin, einem Unternehmen des DA-Konzerns oder einer mit der Bieterin gemeinsam handelnden Person im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG unmittelbar gehalten werden,
- (3) Gagfah-Aktien, die der Bieterin oder einem Unternehmen des DA-Konzerns in entsprechender Anwendung von § 30 WpÜG zuzurechnen sind,
- (4) Gagfah-Aktien, im Hinblick auf welche die Bieterin, ein Unternehmen des DA-Konzerns oder eine mit der Bieterin gemeinsam handelnden Person im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG einen Vertrag außerhalb dieses Übernahmeangebots abgeschlossen haben, der ihnen das Recht einräumt, die Übertragung des Eigentums an diesen Gagfah-Aktien zu verlangen, und

- (5) Gagfah-Aktien, die aufgrund von Wandlungsrechten im Rahmen der Wandelschuldverschreibung 2014 zu liefern sind (wobei jede der 3.750 Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 100.000 zum für Zwecke dieser Angebotsbedingung angenommenen Kontrollwechselstichtag des 21. Januars 2015 mit 8.127,6944 Gagfah-Aktien zu zählen ist (siehe Ziffer 6.2.4 und unten in dieser Ziffer 11.1.4) und diese Wandlungsrechte für Zwecke dieser Angebotsbedingung nur in die Berechnung einfließen,
- (i) soweit die Schuldverschreibungen vor Ablauf der Annahmefrist von der Bieterin, einem Unternehmen des DA-Konzerns oder einer mit der Bieterin gemeinsam handelnden Person im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG unmittelbar gehalten werden,
 - (ii) soweit die Schuldverschreibungen der Bieterin oder einem Unternehmen des DA-Konzerns am Ende der Annahmefrist in entsprechender Anwendung von § 30 WpÜG zuzurechnen wären, wobei die Schuldverschreibungen mit der vorstehend genannten Anzahl von Gagfah-Aktien in die Berechnung einfließen,
 - (iii) soweit die Bieterin, ein Unternehmen des DA-Konzerns oder eine mit der Bieterin gemeinsam handelnden Person im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG einen Vertrag außerhalb dieses Übernahmeangebots abgeschlossen hat, der ihr das Recht einräumt, (a) die Übertragung des Eigentums an den Schuldverschreibungen oder (b) die Annahme dieses Übernahmeangebots oder anderweitige Übertragung des Eigentums an den unter den Schuldverschreibungen zu liefernden Gagfah Aktien zu verlangen,

(wobei Gagfah-Aktien, die mehreren der vorangegangenen Ziffern 11.1.4(1) bis 11.1.4(5) unterfallen, nur einmal zählen) die Mindestannahmequote.

Die nachfolgende Tabelle bietet eine Übersicht hinsichtlich des Erreichens der Mindestannahmequote.

Beispielsrechnung des Erreichens der Mindestannahmequote (unter der Annahme, dass die Summe der Gagfah-Aktien gemäß Ziffern 11.1.4(2) bis 11.1.4(4) null ist und keine weitere Kapitalerhöhung der Gagfah außer für die Bedienung von Wandlungsrechten aus der Wandelschuldverschreibung 2014 stattfindet)		
	Ohne Wandlung der Wandelschuldverschreibung 2014	Unter Berücksichtigung von bis zu 30.478.854 Gagfah-Aktien aus der Wandlung der Wandelschuldverschreibung 2014
Anzahl der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage ausgegebenen Gagfah-Aktien	215.952.555	215.952.555
Anzahl von Gagfah neu ausgegebener Gagfah-Aktien aufgrund einer Kapitalerhöhung vor Ablauf der Annahmefrist (exklusive Gagfah-Aktien aufgrund der Wandlung der Wandelschuldverschreibung 2014)	0	0
Anzahl der Relevanten Gagfah-Aktien zum Ende der Annahmefrist	215.952.555	215.952.555
Anzahl der Gagfah-Aktien zur Erreichung der Mindestannahmequote	123.092.957	123.092.957
Erforderliche Summe der Gagfah-Aktien nach Ziffern 11.1.4(1) bis 11.1.4(5) zur Erreichung der Mindestannahmequote⁽¹⁾	123.092.957	123.092.957
davon:		
Eingereichte Gagfah-Aktien (wie unter Ziffer 12.3 definiert) nach Ziffer 11.1.4(1)	123.092.957	92.614.103 - 123.092.957
Gagfah-Aktien nach Ziffer 11.1.4(5)	0	34.478.854 - 0

(1) Annahmegemäß ist in dieser Beispielsrechnung die Summe der Gagfah-Aktien gemäß Ziffern 11.1.4(2) bis 11.1.4(4) null, und es findet keine weitere Kapitalerhöhung der Gagfah außer für die Bedienung von Wandlungsrechten aus der Wandelschuldverschreibung 2014 statt.

Unter der Annahme, dass die Gagfah bis zum Ablauf der Annahmefrist keine weiteren Kapitalmaßnahmen durchführt, entspricht die Zahl der Relevanten Gagfah-Aktien den zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage ausgegebenen Gagfah-Aktien, also 215.952.555 Gagfah-Aktien. Die Mindestannahmequote wäre dann erfüllt, wenn die Summe der Gagfah-Aktien berechnet nach den Ziffern 11.1.4(1) bis 11.1.4(5) 57% der 215.952.555 Relevanten Gagfah-Aktien, also mindestens 123.092.957 Gagfah-Aktien, erreicht.

Bei einem hypothetisch angenommenen Kontrollwechsel im Sinne der Schuldverschreibungsbedingungen der Wandelschuldverschreibung 2014 und Eintritt der Vollzugsbedingungen am 21. Januar 2015 erhöht sich zwar das Grundkapital und die Anzahl der Gagfah-Aktien um bis zu 30.478.854, nicht jedoch die Anzahl der Relevanten Gagfah-Aktien, so dass die erforderliche Anzahl der Relevanten Gagfah-Aktien zur Erreichung der Mindestannahmequote weiterhin mindestens 123.092.957 Gagfah-Aktien beträgt (weiter unter der Annahme, dass die Gagfah bis zum Ablauf der Annahmefrist keine Kapitalerhöhung durchgeführt hat).

Bei der Berechnung der Mindestannahmequote, d.h. ob mindestens 123.092.957 Gagfah-Aktien eingereicht wurden, werden jedoch Gagfah-Aktien aus der Wandlung der Wandelschuldverschreibung für die Berechnung der Mindestannahmequote gemäß Ziffer 11.1.4(5) berücksichtigt. Unter der Annahme, dass die Zahl der Gagfah-Aktien gemäß Ziffern 11.1.4(2) bis 11.1.4(4) null ist, kann die mindestens erforderliche Anzahl der Eingereichten Gagfah-Aktien (wie unter Ziffer 12.3 definiert) gemäß Ziffer 11.1.4(1) durch maximal bis zu 34.478.854 Gagfah-Aktien gemäß Ziffer 11.1.4(5) ersetzt werden, solange die Summe der Gagfah-Aktien nach den Ziffern 11.1.4(1) bis 11.1.4(5) mindestens 123.092.957 Gagfah-Aktien erreicht.

11.1.5 Keine wesentliche Erhöhung des Grundkapitals

Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der Annahmefrist ist das Grundkapital der Gagfah nicht um mehr als 0,5 % erhöht worden; bei der Berechnung dieser 0,5 %-Schwelle bleibt eine mögliche Erhöhung des Grundkapitals der Gagfah unberücksichtigt, die aus der Ausübung der Wandlungsrechte der Wandelschuldverschreibung 2014 resultiert (siehe Ziffer 6.2.4).

11.1.6 Keine Einberufung einer Hauptversammlung

Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der Annahmefrist hat Gagfah keine Hauptversammlung im Sinne von § 16 Abs. 3 WpÜG einberufen (es sei denn, eine solche Einberufung erfolgt aufgrund eines Aktionärsverlangens nach Art. 70, zweiter Paragraph, des Luxemburger Gesetzes über Handelsgesellschaften).

11.1.7 Keine Dividenden, Satzungsänderungen oder Liquidation

Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der Annahmefrist ist keines der nachfolgenden Ereignisse eingetreten:

- (1) Gagfah hat eine Bar- oder Sachdividende ausgeschüttet oder eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln beschlossen, außer wie im letzten Absatz von Ziffer 9.2 erörtert (Ausgleich für etwaige fehlende Gewinnbeteiligung der DA-Angebotsaktien);
- (2) die Hauptversammlung von Gagfah hat eine Satzungsänderung beschlossen, durch die (i) für sämtliche oder bestimmte Beschlussfassungen durch die Hauptversammlung oder sonstige Organe von Gagfah ein Mehrheitserfordernis erhöht wird oder (ii) ein Aktiensplit, eine Zusammenlegung von Aktien oder eine Veränderung der Ausstattung oder Art der Aktien erfolgt;
- (3) die Hauptversammlung von Gagfah hat einen Beschluss über die Auflösung der Gagfah gefasst.

Die Vollzugsbedingungen in dieser Ziffer 11.1.7(1) bis 11.1.7(3) stellen jeweils selbstständige Vollzugsbedingungen dar.

11.1.8 Keine wesentliche Transaktion

Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der Annahmefrist hat weder die Gagfah noch ein Tochterunternehmen der Gagfah

- (1) eigene Vermögensgegenstände im Wert von mehr als EUR 300 Mio. im Einzelfall oder in der Gesamtsumme an konzernexterne Dritte übertragen oder sich hierzu verpflichtet; oder
- (2) sich zu einem Erwerb von Vermögensgegenständen verpflichtet, sofern die zu erbringende Gegenleistung einen Wert von EUR 300 Mio. im Einzelfall oder in der Gesamtsumme übersteigt; hiervon nicht erfasst ist ein dinglicher Erwerb von Vermögensgegenständen, wenn eine Verpflichtung hierzu schon zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage bestand.

Die Vollzugsbedingungen in dieser Ziffer 11.1.8(1) und 11.1.8(2) (jeweils eine „**Wesentliche Transaktion**“) stellen jeweils selbstständige Vollzugsbedingungen dar.

Für Zwecke des Übernahmeangebots gilt eine Wesentliche Transaktion als vorgenommen, wenn eine solche im Sinne von § 15 WpHG bekannt gegeben oder wie nachstehend beschrieben festgestellt wird.

Für die Feststellung, ob während der Annahmefrist eine Wesentliche Transaktion vorgenommen wurde, ist ausschließlich ein Gutachten des Unabhängigen Gutachters (wie unter Ziffer 11.2 definiert) nach näherer Maßgabe von Ziffer 11.2 entscheidend. Wenn (i) der Unabhängige Gutachter (wie in Ziffer 11.2 definiert) bestätigt, dass während der Annahmefrist eine Wesentliche Transaktion vorgenommen wurde, (ii) dieses Gutachten des Unabhängigen Gutachters bis zum Ablauf der Annahmefrist bei der Bieterin eingegangen ist und (iii) die Bieterin spätestens zum Zeitpunkt der Veröffentlichung gemäß § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 WpÜG den Erhalt und das Ergebnis dieses Gutachtens des Unabhängigen Gutachters

veröffentlicht hat, ist die Vollzugsbedingung nach dieser Ziffer 11.1.8 nicht erfüllt. Andernfalls ist die Vollzugsbedingung nach dieser Ziffer 11.1.8 erfüllt.

11.1.9 Keine wesentliche Verschlechterung

Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der Annahmefrist

- (1) wurden weder seitens der Gagfah neue Umstände im Sinne von § 15 WpHG bekannt gegeben noch
- (2) sind Umstände aufgetreten, die von der Gagfah gemäß § 15 WpHG hätten veröffentlicht werden müssen bzw. hinsichtlich derer Gagfah aufgrund einer Selbstbefreiung nach § 15 Abs. 3 WpHG von einer Veröffentlichung abgesehen hat,

die – einzeln oder zusammen betrachtet – zu einer Verringerung des nachhaltigen FFO (Mittel aus der operativen Tätigkeit vor Verkäufen, wie im Zwischenbericht der Gagfah zum 30. September 2014 als „*recurring FFO before sales*“ definiert) des Gagfah-Konzerns in Höhe von mindestens EUR 20 Mio. jeweils im Geschäftsjahr 2014 oder 2015 führen oder von denen berechtigterweise angenommen werden kann, dass sie dazu führen werden („**Wesentliche Verschlechterung**“).

Für die Feststellung, ob während der Annahmefrist eine Wesentliche Verschlechterung erfolgt ist, ist ausschließlich ein Gutachten des Unabhängigen Gutachters nach näherer Maßgabe von Ziffer 11.2 maßgeblich. Wenn (i) der Unabhängige Gutachter (wie in Ziffer 11.2 definiert) bestätigt, dass während der Annahmefrist eine Wesentliche Verschlechterung erfolgt ist, (ii) dieses Gutachten des Unabhängigen Gutachters bis zum Ablauf der Annahmefrist bei der Bieterin eingegangen ist und (iii) die Bieterin spätestens zum Zeitpunkt der Veröffentlichung gemäß § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 WpÜG den Erhalt und das Ergebnis dieses Gutachtens des Unabhängigen Gutachters veröffentlicht hat, ist die Vollzugsbedingung nach dieser Ziffer 11.1.9 nicht erfüllt. Andernfalls ist die Vollzugsbedingung nach dieser Ziffer 11.1.9 erfüllt.

11.1.10 Kein wesentlicher Compliance-Verstoß

Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der Annahmefrist wird

- (1) nicht bekannt, dass Gagfah Sozialklauseln, Benennungsrechte, Andienungspflichten, Investitionspflichten, Vermietungs- oder Verkaufsaufgaben verletzt hat, die im Zusammenhang mit der Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände vereinbart wurden; oder
- (2) keine Straftat oder Ordnungswidrigkeit eines Mitglieds eines Geschäftsführungsorgans, leitenden Angestellten, Mitarbeiters, Vertreters oder beauftragten Beraters von Gagfah oder einer Tochtergesellschaft von Gagfah in dieser dienstlichen Eigenschaft mit Bezug zur Gagfah bzw. einer Tochtergesellschaft von

Gagfah bekannt (sei es nach deutschem Ordnungswidrigkeitenrecht oder Strafrecht oder nach anderem anwendbaren Recht, insbesondere Bestechungsdelikte und Korruption, Untreue, Kartellverstöße oder Geldwäsche),

sofern eine solche Pflichtverletzung bzw. Straftat oder Ordnungswidrigkeit eine Insiderinformation für Gagfah gemäß § 13 WpHG darstellt oder darstellen würde, wäre sie nicht veröffentlicht worden („**Wesentlicher Compliance-Verstoß**“).

Für die Feststellung, ob während der Annahmefrist ein Wesentlicher Compliance-Verstoß erfolgt ist, ist ausschließlich ein Gutachten des Unabhängigen Gutachters nach näherer Maßgabe von Ziffer 11.2 maßgeblich. Wenn (i) der Unabhängige Gutachter (wie in Ziffer 11.2 definiert) bestätigt, dass während der Annahmefrist ein Wesentlicher Compliance-Verstoß erfolgt ist, (ii) dieses Gutachten des Unabhängigen Gutachters bis zum Ablauf der Annahmefrist bei der Bieterin eingegangen ist und (iii) die Bieterin spätestens zum Zeitpunkt der Veröffentlichung gemäß § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 WpÜG den Erhalt und das Ergebnis dieses Gutachtens des Unabhängigen Gutachters veröffentlicht hat, ist die Vollzugsbedingung nach dieser Ziffer 11.1.10 nicht erfüllt. Andernfalls ist die Vollzugsbedingung nach dieser Ziffer 11.1.10 erfüllt.

11.1.11 Kein Verlust in Höhe der Hälfte des Grundkapitals, kein Insolvenzverfahren

Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der Annahmefrist hat die Gagfah keine Mitteilung gemäß § 15 WpHG veröffentlicht, wonach

- (1) ein Verlust in Höhe wenigstens der Hälfte des Grundkapitals nach Art. 100, erster oder zweiter Paragraph, des Luxemburger Gesetzes über Handelsgesellschaften eingetreten ist oder
- (2) ein Insolvenzverfahren nach §§ 442 ff. des luxemburgischen Handelsgesetzbuchs über das Vermögen von Gagfah beantragt oder eröffnet wurde.

Die Vollzugsbedingungen in dieser Ziffer 11.1.11(1) und (2) stellen jeweils selbstständige Vollzugsbedingungen dar.

11.2 Unabhängiger Gutachter

Die Feststellung einer Wesentlichen Transaktion, einer Wesentlichen Verschlechterung wie auch die eines Wesentlichen Compliance-Verstoßes erfolgt durch die ValueTrust Financial Advisors SE, München als unabhängiger Sachverständiger (der „**Unabhängiger Gutachter**“). Der Unabhängige Gutachter wird nach sorgfältiger Prüfung gemäß den Maßstäben eines gewissenhaften Berufsträgers im Bereich Rechnungslegung und Steuerberatung eine Stellungnahme abgeben, in der er feststellt, ob eine Wesentliche Transaktion, eine Wesentliche Verschlechterung oder ein Wesentlicher Compliance-Verstoß eingetreten ist.

Der Unabhängige Gutachter wird nur auf Verlangen der Bieterin tätig. Die Bieterin wird die Einleitung eines Verfahrens zur Feststellung, ob während der Annahmefrist eine Wesentliche Transaktion (Ziffer 11.1.8), eine Wesentliche Verschlechterung (siehe Ziffer 11.1.9) oder ein Wesentlicher Compliance-Verstoß (siehe Ziffer 11.1.10) erfolgt ist, mit einer Bezugnahme auf dieses Übernahmeangebot unverzüglich im Bundesanzeiger und im Internet (<http://www.deutsche-annington.com/> unter der Rubrik *Investor Relations*) veröffentlichen.

Geht bei der Bieterin bis zum Ablauf der Annahmefrist ein Gutachten des Unabhängigen Gutachters ein, aus dem sich ergibt, dass während der Annahmefrist eine Wesentliche Transaktion (Ziffer 11.1.8), eine Wesentliche Verschlechterung (siehe Ziffer 11.1.9) oder ein Wesentlicher Compliance-Verstoß (siehe Ziffer 11.1.10) erfolgt ist, ist die Bieterin verpflichtet, die Tatsache, dass dieses Gutachten bei ihr eingegangen ist, sowie das Ergebnis des Gutachtens – einschließlich einer Bezugnahme auf die Angebotsunterlage – unverzüglich, aber spätestens zum Zeitpunkt der Veröffentlichung gemäß § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 WpÜG, im Bundesanzeiger und im Internet (<http://www.deutsche-annington.com/> unter der Rubrik *Investor Relations*) zu veröffentlichen. Das Gutachten des Unabhängigen Gutachters ist für die Bieterin und die das Übernahmeangebot annehmenden Gagfah-Aktionäre verbindlich und endgültig. Die Kosten und Auslagen des Unabhängigen Gutachters werden von der Bieterin getragen.

In der Grundsatzvereinbarung haben sich die Bieterin und die Gagfah verpflichtet, den Unabhängigen Gutachter bei der Erstellung seines Gutachtens soweit von diesem verlangt in vernünftigem Umfang und im Rahmen des rechtlich Zulässigen zu unterstützen. Insbesondere wird Gagfah dem Unabhängigen Gutachter unverzüglich – soweit rechtlich zulässig und im vorgenannten Rahmen – die Information zur Verfügung stellen, die dieser für die Erstellung seines Gutachtens verlangt.

11.3 Verzicht auf Vollzugsbedingungen

Die Bieterin behält sich vor, bis zu einem Werktag vor Ablauf der Annahmefrist auf eine, mehrere oder alle der Vollzugsbedingungen (mit Ausnahme der Vollzugsbedingung in Ziffer 11.1.2, die unverzichtbar ist) zu verzichten und/oder die Mindestannahmequote zu verringern. Vollzugsbedingungen, auf die die Bieterin wirksam verzichtet hat, sind für Zwecke dieses Übernahmeangebots eingetreten. Die Vollzugsbedingung gemäß Ziffer 11.1.2 dieser Angebotsunterlage ist unverzichtbar. Für die Zwecke des § 21 Abs. 1 WpÜG ist die Veröffentlichung der Änderung des Übernahmeangebots gemäß § 21 Abs. 2 WpÜG in Verbindung mit § 14 Abs. 3 WpÜG maßgeblich. Im Falle eines Verzichts auf eine, mehrere oder alle Vollzugsbedingungen oder der Verringerung der Mindestannahmequote innerhalb der letzten zwei Wochen vor Ablauf der in Ziffer 4.2 dieser Angebotsunterlage bestimmten Annahmefrist verlängert sich die Annahmefrist gemäß § 21 Abs. 5 WpÜG um zwei Wochen (bis zum 4. Februar 2015, 24:00 Uhr (mitteleuropäische Zeit)).

11.4 Nichteintritt von Vollzugsbedingungen

Sind die Vollzugsbedingungen gemäß Ziffern 11.1.1 und 11.1.2 dieser Angebotsunterlage nicht bis spätestens sechs Monate nach dem Ablauf der Annahmefrist (einschließlich etwaiger Verlängerungen gemäß § 16 Abs. 3, § 21 Abs. 5 und/oder § 22 Abs. 2 WpÜG) erfüllt oder ist eine der Vollzugsbedingungen gemäß Ziffern 11.1.3 bis 11.1.11 nicht bis zum Ablauf der Annahmefrist erfüllt oder hat die Bieterin nicht auf eine der Vollzugsbedingungen gemäß Ziffern 11.1.1 oder 11.1.3 bis 11.1.11 bis zu einem Werktag vor Ablauf der Annahmefrist und vor Ausfall der Vollzugsbedingung auf die betreffende Vollzugsbedingung (Ziffern 11.1.1 oder 11.1.3 bis 11.1.11) gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 WpÜG wirksam verzichtet, erlischt das Übernahmeangebot. In diesem Fall werden die durch Annahme des Übernahmeangebots zustande gekommenen Verträge nicht vollzogen und entfallen (auflösende Bedingung). Bereits Eingereichte Gagfah-Aktien (wie unter Ziffer 12.3 definiert) werden soweit notwendig auf die jeweilige Depotbank zurückübertragen und von dieser zurückgebucht. Dementsprechend haben die Depotbanken dafür zu sorgen, dass unverzüglich, spätestens aber innerhalb von fünf Bankarbeitstagen nach Bekanntgabe des Erlöschens des Übernahmeangebots die Eingereichten Gagfah-Aktien (wie unter Ziffer 12.3 definiert) und die Angedienten Gagfah-Aktien (wie unter Ziffer 15.4 definiert) in die ISIN LU0269583422 (WKN A0LBBDT) zurückgebucht werden. Die Rückabwicklung soll nach Maßgabe von Ziffer 12.9 dieser Angebotsunterlage frei von Kosten und Spesen der Depotbanken sein.

11.5 Veröffentlichungen

Die Bieterin gibt unverzüglich im Internet auf der Internetseite <http://www.deutscheannington.com/> unter der Rubrik *Investor Relations* und im Bundesanzeiger bekannt, falls (i) eine Vollzugsbedingung eingetreten ist, (ii) sie auf eine Vollzugsbedingung verzichtet hat, (iii) sämtliche Vollzugsbedingungen eingetreten sind, soweit auf sie nicht verzichtet wurde, oder (iv) das Übernahmeangebot nicht vollzogen wird.

12. Annahme und Abwicklung des Übernahmeangebots

12.1 Abwicklungsstelle und Umtauschtreuhänder

Die Bieterin hat die Deutsche Bank Aktiengesellschaft, Taunusanlage 12, 60325 Frankfurt am Main, Deutschland (Anfragen per Telefax an +49 69 910 38794 oder per Email an dct.tenderoffers@db.com) als Abwicklungsstelle mit der technischen Durchführung des Übernahmeangebots beauftragt.

Die Umtauschtreuhänder wurden von der Bieterin für die Zwecke der Abwicklung der Angebotskapitalerhöhungen und für die Übertragung von Überschussaktien auf die Drittbank beauftragt. Für den Empfang und die Auszahlung der Barkomponente der Angebotsgegenleistung je Eingereichter Gagfah-Aktie (wie unter Ziffer 12.3 definiert) wurde die Abwicklungsstelle beauftragt.

12.2 Annahme des Übernahmeangebots innerhalb der Annahmefrist

Gagfah-Aktionäre, die das Übernahmeangebot annehmen wollen, sollten sich mit eventuellen Fragen bezüglich der Annahme des Übernahmeangebots und dessen technischer Abwicklung an ihr depotführendes Kreditinstitut oder ein anderes Wertpapierdienstleistungsunternehmen wenden, bei denen ihre Gagfah-Aktien verwahrt sind. Diese sind über die Handhabung der Annahme und die Abwicklung des Übernahmeangebots gesondert informiert worden und werden Kunden, die Gagfah-Aktien in ihren Wertpapierdepots halten, über das Übernahmeangebot und die für die Annahme erforderlichen Schritte informieren.

12.3 Annahmeerklärung und Umbuchung

Gagfah-Aktionäre können das Übernahmeangebot nur annehmen, indem sie innerhalb der Annahmefrist (zur Annahme in der Weiteren Annahmefrist siehe Ziffer 12.7)

- ihrer Depotbank gegenüber schriftlich die Annahme des Übernahmeangebots erklären („**Annahmeerklärung**“); und
- ihre Depotbank anweisen, die Umbuchung der in ihrem Depot befindlichen Gagfah-Aktien, für die sie das Übernahmeangebot annehmen wollen (zusammen mit den innerhalb der Weiteren Annahmefrist zum Verkauf eingereichten Gagfah-Aktien die „**Eingereichten Gagfah-Aktien**“), in die ISIN LU1152862774 (WKN A12 GFH) bei der Clearstream Banking AG vorzunehmen.

Die Annahmeerklärung wird nur wirksam, wenn die während der Annahmefrist Eingereichten Gagfah-Aktien bis spätestens 18:00 Uhr am zweiten Bankarbeitstag (mitteleuropäische Zeit) nach Ablauf der Annahmefrist bei der Clearstream Banking AG in die ISIN LU1152862774 (WKN A12 GFH) umgebucht werden. Diese Umbuchungen sind durch die Depotbanken nach Zugang der Annahmeerklärung zu veranlassen.

Für die Einhaltung der Annahmefrist ist der Eingang bei der Depotbank maßgeblich. Annahmeerklärungen, die bei der jeweiligen Depotbank nicht innerhalb der Annahmefrist oder falsch oder unvollständig ausgefüllt eingehen, gelten nicht als Annahme des Übernahmeangebots und berechtigen den betreffenden Gagfah-Aktionär nicht dazu, die Angebotsgegenleistung zu erhalten. Weder die Bieterin noch mit ihr gemeinsam handelnde Personen oder deren Tochterunternehmen sind verpflichtet, den betreffenden Gagfah-Aktionär über etwaige Mängel oder Fehler in der Annahmeerklärung zu unterrichten und sie übernehmen auch nicht die Haftung, falls eine solche Unterrichtung nicht erfolgt.

12.4 Weitere Erklärungen im Zuge der Annahme des Übernahmeangebots

Mit der Annahmeerklärung:

- nehmen die jeweiligen Gagfah-Aktionäre das Übernahmeangebot für alle bei der Erklärung der Annahme des Übernahmeangebots in ihren Depots bei der Depotbank befindlichen Gagfah-Aktien nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Angebotsunterlage

an, es sei denn, in der Annahmeerklärung ist ausdrücklich schriftlich eine andere Anzahl bestimmt worden;

- weisen die jeweiligen Gagfah-Aktionäre ihre Depotbank an und ermächtigen sie, die in der Annahmeerklärung bezeichneten Gagfah-Aktien bei Clearstream in die ISIN LU1152862774 (WKN A12 GFH) umzubuchen, sie jedoch zunächst in ihrem Depot zu belassen;
- weisen die jeweiligen Gagfah-Aktionäre ihre Depotbank an, ihrerseits Clearstream anzuweisen und zu ermächtigen, die in den Depots der Depotbanken belassenen Eingereichten Gagfah-Aktien mit der ISIN LU1152862774 (WKN A12 GFH) unmittelbar vor Anmeldung der Durchführung der relevanten Angebotskapitalerhöhung auf die Depots der Umtauschtreuhänder bei Clearstream zum Zwecke der Übertragung des Eigentums an den Eingereichten Gagfah-Aktien auf die Umtauschtreuhänder zur Verfügung zu stellen;
- übereignen die jeweiligen Gagfah-Aktionäre – aufschiebend bedingt auf den Eintritt der Vollzugsbedingungen, sofern und soweit die Bieterin nicht auf eine oder mehrere Vollzugsbedingungen nach Ziffer 11.3 verzichtet hat – die Gagfah-Aktien, hinsichtlich derer sie das Übernahmeangebot annehmen je zur Hälfte auf die Umtauschtreuhänderin 1 (auf ganze Aktien aufgerundet) und zur Hälfte auf die Umtauschtreuhänderin 2 (auf ganze Aktien abgerundet) mit der Maßgabe, diese Gagfah-Aktien gegen Erbringung der Angebotsgegenleistung je Eingereichter Gagfah-Aktie zu übertragen;
- weisen die jeweiligen Gagfah-Aktionäre die Umtauschtreuhänder an, die Eingereichten Gagfah-Aktien als Sacheinlage gegen 5 DA-Angebotsaktien je 14 Eingereichter Gagfah-Aktien (vorbehaltlich der Übereignung von Überschussaktien auf die Drittbank, siehe Ziffer 12.5) einzubringen und die Angebotsgegenleistung mit der Maßgabe entgegenzunehmen, diese an die Abwicklungsstelle weiterzuleiten; die Abwicklungsstelle wird die Angebotsgegenleistung ihrerseits über die Clearstream an die Depotbanken weiterreichen und die Depotbanken schreiben die DA-Angebotsaktien, die (vorbehaltlich der Regelungen zu Aktienteilrechten in dieser Ziffer 12.4) auf die Eingereichten Gagfah-Aktien entfallen, dem Wertpapierdepot des jeweiligen ehemaligen Gagfah-Aktionärs und die Barkomponente je Eingereichter Gagfah-Aktie dem jeweiligen Konto des ehemaligen Gagfah-Aktionärs bei den Depotbanken gut;
- weisen die jeweiligen Gagfah-Aktionäre ihre Depotbank an und ermächtigen diese, ihre Aktienteilrechte an DA-Angebotsaktien (zusammen mit anderen Aktienteilrechten in Form ganzer DA-Angebotsaktien) auf das Depot der Abwicklungsstelle bei Clearstream zum Zwecke der Veräußerung dieser Aktienteilrechte zu übertragen bzw. ihrerseits Clearstream entsprechend anzuweisen und zu ermächtigen;
- weisen die jeweiligen Gagfah-Aktionäre die Abwicklungsstelle an und ermächtigen diese, ihre Aktienteilrechte an DA-Angebotsaktien (zusammen mit anderen Aktienteilrechten in

Form ganzer DA-Angebotsaktien), die von ihrer Depotbank auf das Depot der Abwicklungsstelle bei Clearstream umgebucht werden, zu veräußern;

- erklären sich die jeweiligen Gagfah-Aktionäre einverstanden und akzeptieren, dass die ihnen für Aktienteilrechte von DA-Angebotsaktien gutgeschriebenen Erlöse auf Basis des durchschnittlichen Erlöses je DA-Angebotsaktie ermittelt werden, die die Abwicklungsstelle durch Verwertung der die Aktienteilrechte verkörpernden ganzen DA-Angebotsaktien im Namen der entsprechenden Gagfah-Aktionäre erzielt hat;
- weisen die jeweiligen Gagfah-Aktionäre ihre Depotbank an und ermächtigen diese, die Erlöse aus der Veräußerung solcher Aktienteilrechte von DA-Angebotsaktien ihrem in der Annahmeerklärung angegebenen Konto gutzuschreiben;
- bevollmächtigen und ermächtigen die jeweiligen Gagfah-Aktionäre ihre Depotbanken, die Abwicklungsstelle und die Umtauschtreuhänder, unter Befreiung von dem Verbot des Selbstkontrahierens gem. § 181 BGB alle erforderlichen oder zweckdienlichen Handlungen zur Abwicklung dieses Übernahmeangebots vorzunehmen sowie Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere den Eigentumsübergang der Eingereichten Gagfah-Aktien auf die Umtauschtreuhänder herbeizuführen;
- weisen die jeweiligen Gagfah-Aktionäre ihre Depotbanken an, ihrerseits Clearstream anzuweisen und zu ermächtigen, unmittelbar oder über die Depotbank die für die Bekanntgabe über den Erwerb der Aktien (siehe Ziffer 18) erforderlichen Informationen, insbesondere die Anzahl der im Depot der Depotbank bei Clearstream in die ISIN LU1152862774 (WKN A12 GFH) umgebuchten Eingereichten Gagfah-Aktien, börsentäglich an die Zahl- und Abwicklungsstelle und die Umtauschtreuhänder zu übermitteln;
- erklären die jeweiligen Gagfah-Aktionäre, dass die Eingereichten Gagfah-Aktien zum Zeitpunkt der Übereignung in ihrem alleinigen Eigentum stehen, keinen Verfügungsbeschränkungen unterliegen sowie frei von Rechten und Ansprüchen Dritter sind; und
- weisen die jeweiligen Gagfah-Aktionäre ihre Depotbank an und ermächtigen sie, die Annahmeerklärung und im Falle eines Rücktritts (siehe Ziffer 16) die Rücktrittserklärung für das Übernahmeangebot an die Abwicklungsstelle auf Verlangen weiterzuleiten.

Die in den vorstehenden Absätzen erteilten Weisungen, Aufträge und Vollmachten werden im Interesse einer reibungslosen und zügigen Abwicklung dieses Übernahmeangebots unwiderruflich erteilt. Sie erlöschen erst im Falle eines wirksamen Rücktritts von den durch Annahme dieses Übernahmeangebots geschlossenen Verträgen.

Mit der Annahmeerklärung erklärt jeder annehmende Gagfah-Aktionär ferner sein Einverständnis, dass

- die Umtauschtreuhänder für Zwecke der Angebotskapitalerhöhungen nur bis zu maximal 95 % (auf ganze Aktien abgerundet) minus 10.000 Stück der jeweils ausstehenden Gagfah-Aktien (unter Berücksichtigung von DA etwa außerhalb des Übernahmeangebots erworbener Gagfah-Aktien, insgesamt berechnet unter Nichtberücksichtigung von Gagfah-Aktien, die von Gagfah oder einem Unternehmen des Gagfah-Konzerns gehalten werden) auf DA im Wege der Sacheinlage einbringen;
- Für den Fall, dass das Übernahmeangebot für eine Anzahl von Gagfah-Aktien angenommen wird, die dazu führen würde, dass die DA infolge des Übernahmeangebots (unter Berücksichtigung von durch DA etwa außerhalb des Übernahmeangebots erworbene Gagfah-Aktien) mehr als 90 % (wobei das Erreichen der 90 %-Schwelle gemäß den Vorschriften des Luxemburger Übernahmegesetzes zu bestimmen ist) der jeweils ausstehenden Gagfah Aktien erwerben würde, würden 12.385.559 Stück Gagfah-Aktien (Überschussaktien), von den Umtauschtreuhändern als Treuhänder der Drittbank auf die Drittbank übereignet werden, mit der Maßgabe, dass die Umtauschtreuhänder diese Übereignung erst vornehmen, wenn sie von der Drittbank je Eingereichter Gagfah-Aktie die entsprechende Aktien- und Barkomponente der Angebotsgegenleistung erhalten haben;
- ab dem Zeitpunkt der aufschiebend bedingten Übereignung der Eingereichten Gagfah-Aktien an die Umtauschtreuhänder und die folgende Umbuchung auf die Depots der Umtauschtreuhänder bei Clearstream eine Verfügung über die Eingereichten Gagfah-Aktien nicht mehr und eine Verfügung über die zu erlangenden DA-Angebotsaktien sowie die Barkomponente je Eingereichter Gagfah-Aktie noch nicht möglich sind; in diesem Zeitraum besteht lediglich ein Anspruch auf Lieferung der Anzahl von DA-Angebotsaktien und Zahlung der Barkomponente je Eingereichter Gagfah-Aktie gemäß den Bestimmungen dieser Angebotsunterlage.

Mit der Annahmeerklärung beauftragt jeder Gagfah-Aktionär,

- der in seiner Annahmeerklärung bestätigt, dass er (a) sich in den Vereinigten Staaten von Amerika befindet, oder (b) als Beauftragter, Treuhänder, Verwahrer oder anderweitig für einen U.S. Aktionär handelt;
- der in seiner Annahmeerklärung eine Adresse in den Vereinigten Staaten von Amerika angibt oder über eine solche Adresse verfügt;
- der in seiner Annahmeerklärung den Namen und die Adresse einer Person in den Vereinigten Staaten von Amerika angibt, welche die Gegenleistung und/oder Schriftverkehr im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot erhalten soll; oder
- dessen Annahmeerklärung in einem Briefumschlag frankiert in den Vereinigten Staaten von Amerika zugeht oder aus anderen Gründen offensichtlich in den Vereinigten Staaten von Amerika aufgegeben wurde,

unwiderruflich über seine Depotbank und eventuelle weitere zwischengeschaltete Depotbanken die Abwicklungsstelle, die ihm im Rahmen des Übernahmeangebots an sich zustehende Anzahl an DA-Angebotsaktien zu veräußern und ihm den entsprechenden Erlös aus der Veräußerung in Euro unverzüglich gutschreiben zu lassen, wobei die Veräußerung über die Frankfurter Wertpapierbörse zu dem entsprechenden Marktpreis erfolgt. Die Bieterin übernimmt keine Garantie dafür, dass durch den Verkauf über die Frankfurter Wertpapierbörse ein bestimmter Preis erzielt wird.

Diese mit der Annahmeerklärung erklärte Beauftragung gilt nicht, wenn nach Einschätzung der Bieterin die DA-Angebotsaktien dem betreffenden DA-Aktionär aufgrund einer Ausnahme von der Registrierungspflicht nach dem United States Securities Act von 1933 angeboten und veräußert werden dürfen (z.B. können Wertpapiere insbesondere bestimmten institutionellen Investoren, sog. *Qualified Institutional Buyers* im Sinne der Rule 144A des United States Securities Act von 1933 angeboten werden).

12.5 Abwicklung des Übernahmeangebots

Die Eingereichten Gagfah-Aktien, die nach Maßgabe der Ziffer 12.4 auf die Umtauschtreuhänder aufschiebend bedingt übereignet werden, verbleiben zunächst in den Depots der einreichenden Aktionäre und werden in die ISIN LU1152862774 (WKN A12 GFH) umgebucht.

Wird das Übernahmeangebot für eine Anzahl von Gagfah-Aktien angenommen, die dazu führen würde, dass die DA infolge des Übernahmeangebots (unter Berücksichtigung von durch DA etwa außerhalb des Übernahmeangebots erworbene Gagfah-Aktien) mehr als 90 % (wobei das Erreichen der 90 %-Schwelle gemäß den Vorschriften des Luxemburger Übernahmegesetzes zu bestimmen ist) der jeweils ausstehenden Gagfah Aktien erwerben würde, würden die Umtauschtreuhänder 12.385.559 Stück Gagfah-Aktien als Treuhänder der Drittbank zur Übereignung an die Drittbank halten.

Die Umtauschtreuhänder bringen demnach maximal bis zu 95 % (auf ganze Aktien abgerundet) minus 10.000 Stück der jeweils ausstehenden Gagfah-Aktien (unter Berücksichtigung von DA etwa außerhalb des Übernahmeangebots erworbener Gagfah-Aktien, insgesamt berechnet unter Nichtberücksichtigung von Gagfah-Aktien, die von Gagfah oder einem Unternehmen des Gagfah-Konzerns gehalten werden), die ihnen nach Maßgabe der Ziffer 12.4 aufschiebend bedingt übereignet wurden, im Wege der gemischten Sacheinlage gegen Ausgabe neuer durch die Umtauschtreuhänder gezeichneter DA-Angebotsaktien zur Bedienung der Aktienkomponente der Angebotsgegenleistung sowie die Zahlung eines Geldbetrages zur Erfüllung der Barkomponente der Angebotsgegenleistung je Eingereichter Gagfah-Aktien in DA ein. Um die für die Überschussaktien erforderliche Aktienkomponente der Angebotsgegenleistung zu schaffen, werden die Umtauschtreuhänder – vertreten durch den Notar – DA-Angebotsaktien aus den Angebotskapitalerhöhungen zeichnen (siehe Ziffer 13.2.1).

Für alle durch die Angebotskapitalerhöhungen geschaffenen DA-Angebotsaktien sowie die Barkomponente der Angebotsgegenleistung je Eingereichter Gagfah-Aktie wird die Abwicklungsstelle in Zusammenarbeit mit den Umtauschtreuhändern veranlassen, dass diese auf die Wertpapierdepots der das Übernahmeangebot annehmenden Gagfah-Aktionäre (bzw. für den Fall der Weiterveräußerung der Eingereichten Gagfah-Aktien an den entsprechenden Erwerber der Gagfah-Aktien) übertragen bzw. gutgeschrieben werden. Für 14 Gagfah-Aktien werden insgesamt 5 DA-Angebotsaktien zur Erbringung der Aktienkomponente und EUR 122,52 zur Leistung der Barkomponente der Angebotsgegenleistung an die ehemaligen Gagfah-Aktionäre, die dieses Übernahmeangebot angenommen haben, gewährt.

Die Bieterin wird bewirken, dass die neuen DA-Angebotsaktien zum Börsenhandel im Regulierten Markt (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen werden. Erst nach dieser Zulassung werden die DA-Angebotsaktien auf die bei Clearstream von den Depotbanken unterhaltenen Depots übertragen.

Die DA-Angebotsaktien werden nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist, frühestens jedoch nach Eintragung der Durchführung der jeweiligen Angebotskapitalerhöhung und der Zulassung zum Börsenhandel im Regulierten Markt (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse, auf die bei Clearstream von den Depotbanken unterhaltenen Depots übertragen. Hierin liegt ein Angebot der Umtauschtreuhänder zur Übereignung der Wertpapiere, dessen Annahme durch den ehemaligen Gagfah-Aktionär, der Gagfah-Aktien eingereicht hat, den Umtauschtreuhändern nicht zuzugehen braucht. Nach der Zulassung der DA-Angebotsaktien im Regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse sollen die DA-Angebotsaktien auch zum Börsenhandel am geregelten Markt der Luxemburger Wertpapierbörse zugelassen werden. Die Zulassung am geregelten Markt der Luxemburger Wertpapierbörse hat jedoch keinen Einfluss auf die Abwicklung des Übernahmeangebots.

Sofern aufgrund des sich aus der Angebotsgegenleistung ergebenden Umtauschverhältnisses Teilrechte mit der ISIN DE000A13SUT8 (WKN A13 SUT) an DA-Angebotsaktien entstehen, können hieraus keine Aktionärsrechte geltend gemacht werden, sodass eine Arrondierung zu Vollrechten (sog. Teilrechteverwertung) erforderlich wird. Teilrechte werden nur in bar abgegolten. In diesem Zusammenhang wird die Abwicklungsstelle die auf die zugeteilten DA-Angebotsaktien entfallenden Teilrechte nach Ablauf eines noch festzulegenden Termins zwangsweise zu ganzen Aktien zusammenlegen und über die Börse veräußern. Der Erlös wird sodann den berechtigten Gagfah-Aktionären, die Gagfah-Aktien eingereicht haben, entsprechend der auf sie entfallenden Teilrechte ausgezahlt.

Sofern die DA-Angebotsaktien nach der Einschätzung der Bieterin gemäß den Bestimmungen des United States Securities Act von 1933 einem U.S. Aktionär weder angeboten noch an diesen übertragen werden dürfen, erhält dieser U.S. Aktionär, der wirksam dieses Übernahmeangebot annimmt, anstatt der ihm zustehenden Anzahl an DA-Angebotsaktien einen entsprechenden Barbetrag in Euro aus der Veräußerung der jeweiligen Anzahl von DA-Angebotsaktien. Zu diesem Zweck werden die Umtauschtreuhänder etwaige den betreffenden

U.S. Aktionären zustehenden DA-Angebotsaktien auf das Depot der Abwicklungsstelle bei Clearstream übertragen. Die Abwicklungsstelle wird diese DA-Angebotsaktien zugunsten der betreffenden U.S.-Aktionäre an der Frankfurter Wertpapierbörse zum jeweiligen Marktpreis veräußern. Diese Veräußerung erfolgt taggleich mit der Gutschrift der DA-Angebotsaktien und der Barkomponente auf den von den Depotbanken bei Clearstream unterhaltenen Wertpapierdepots. Die aus diesen Veräußerungen resultierenden Erlöse „**Verkaufserlöse**“ werden den Konten der betreffenden U.S. Aktionäre dann unverzüglich nach Zahlung der Barkomponente über deren Depotbanken gutgeschrieben.

Die DA hat ihre Verpflichtung – im Hinblick auf die Eingereichten Gagfah-Aktien – zur Erbringung der Gegenleistung aus dem Übernahmeangebot erfüllt, wenn die Durchführung der Angebotskapitalerhöhungen in das Handelsregister von DA eingetragen wurde, die DA-Angebotsaktien zum Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen wurden, diese DA-Angebotsaktien auf die von den Depotbanken bei Clearstream unterhaltenen Wertpapierdepots übertragen und die Zahlungen zur Erfüllung der Barkomponente der Angebotsgegenleistung je Eingereichter Gagfah-Aktien und etwaige Zahlungen im Rahmen der Teilrechteverwertung geleistet sowie etwaige Verkaufserlöse ausgezahlt worden sind. Es obliegt den jeweiligen Depotbanken, die DA-Angebotsaktien und die Barkomponente der Angebotsgegenleistung je Eingereichter Gagfah-Aktie sowie etwaige Erlöse aus der Teilrechteverwertung und etwaige Verkaufserlöse den jeweils annehmenden Gagfah-Aktionären gutzuschreiben.

Die Gutschrift der DA-Angebotsaktien und der Barkomponente bei den jeweiligen Depotbanken erfolgt unverzüglich, nachdem die DA-Angebotsaktien zum Handel zugelassen sind. Die Bieterin beabsichtigt, die DA-Angebotsaktien auf Grundlage ihres geprüften Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2014 zuzulassen, der voraussichtlich am 4. März 2015 festgestellt wird, so dass eine Zulassung am 6. März 2015 erfolgen kann. Die Gutschrift der Barkomponente und der DA-Angebotsaktien bei den jeweiligen Depotbanken soll voraussichtlich bis zum 11. März 2015 erfolgen.

Die Depotbanken werden sämtliche den Gagfah-Aktionären zustehenden Teilrechte an DA-Angebotsaktien (in Form ganzer DA-Angebotsaktien) auf das Depot der Abwicklungsstelle bei Clearstream übertragen. Die Abwicklungsstelle wird diese Teilrechte an DA-Angebotsaktien zugunsten der das Übernahmeangebot annehmenden Gagfah-Aktionäre veräußern. Die aus diesen Veräußerungen resultierenden Erlöse werden den Konten der das Übernahmeangebot annehmenden Gagfah-Aktionäre innerhalb von voraussichtlich zehn Bankarbeitstagen nach Einbuchung der DA-Angebotsaktien in die Depots der jeweils annehmenden Gagfah-Aktionäre gutgeschrieben.

Angenommen die Veröffentlichung der Ergebnisbekanntmachung (wie unter Ziffer 18 definiert) erfolgt am 17. Februar 2015, sämtliche Vollzugsbedingungen (außer denen betreffend die Eintragung der Durchführungen der erforderlichen Angebotskapitalerhöhungen) sind zu diesem Zeitpunkt erfüllt oder die Bieterin hat bis zu einem Werktag vor Ablauf der Annahmefrist und vor Ausfall der jeweiligen Vollzugsbedingung wirksam auf

deren Eintritt verzichtet, würde eine Gutschrift der DA-Angebotsaktien und der Barkomponente voraussichtlich bis zum 11. März 2015, eine Gutschrift der Verkaufserlöse unverzüglich danach und eine Gutschrift der Erlöse aus der Teilrechteverwertung voraussichtlich bis zum 24. März 2015 bei den jeweiligen Depotbanken erfolgen.

Falls eine Angebotskapitalerhöhung, etwa weil auf dem Rechtsweg gegen diese vorgegangen wird, nicht unverzüglich nach der Ergebnisbekanntmachung (wie unter Ziffer 18 definiert) soweit erforderlich durchgeführt werden kann, wird sich die Abwicklung des Angebots, die Gutschrift der DA-Angebotsaktien und der Barkomponente sowie die Gutschrift des Veräußerungserlöses für Teilrechte verzögern. In diesem Fall werden die Abwicklung des Übernahmeangebots und die Gutschrift der DA-Angebotsaktien sowie der Barkomponente unverzüglich, voraussichtlich nicht später als elf Bankarbeitstage nach Beseitigung des Grundes, der die Durchführbarkeit der jeweiligen Angebotskapitalerhöhung hindert, erfolgen.

12.6 Rechtsfolgen der Annahme

Mit der Annahme des Übernahmeangebots kommt zwischen dem betreffenden Gagfah-Aktionär und der Bieterin ein schuldrechtlicher Vertrag über die Einbringung der Eingereichten Gagfah-Aktien nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Angebotsunterlage zustande. Für diese Verträge und ihre Auslegung gilt ausschließlich deutsches Recht. Die Angebotsgegenleistung je 14 Eingereichter Gagfah-Aktien besteht aus einer Barkomponente in Höhe von EUR 122,52 sowie einer Aktienkomponente in Höhe von 5 DA-Angebotsaktien.

Darüber hinaus erteilen die annehmenden Gagfah-Aktionäre mit Annahme dieses Übernahmeangebots unwiderruflich die unter Ziffer 12.4 dieser Angebotsunterlage erteilten Weisungen, Aufträge, Ermächtigungen und Vollmachten und geben die unter Ziffer 12.4 dieser Angebotsunterlage aufgeführten Erklärungen ab.

Der dingliche Vollzug des Einbringungsvertrags erfolgt erst nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist und Erfüllung der Vollzugsbedingungen durch Erbringung der Angebotsgegenleistung für sämtliche Eingereichten Gagfah-Aktien gegen Übertragung aller Eingereichten Gagfah-Aktien. Mit der Übertragung des Eigentums an den Eingereichten Gagfah-Aktien gehen alle mit diesen verbundenen Ansprüche und sonstigen Rechte auf die DA oder – im Fall von Überschussaktien – auf die Drittbank über.

12.7 Annahme in der Weiteren Annahmefrist

Gagfah-Aktionäre, die das Übernahmeangebot innerhalb der Weiteren Annahmefrist annehmen wollen, sollten sich mit eventuellen Fragen an ihre Depotbank wenden.

Die Ausführungen in den Ziffern 12.2 bis 12.6 dieser Angebotsunterlage gelten entsprechend auch für die Annahme innerhalb der Weiteren Annahmefrist. Dementsprechend können Gagfah-Aktionäre das Übernahmeangebot während der Weiteren Annahmefrist durch Abgabe einer Annahmeerklärung entsprechend Ziffer 12.3 dieser Angebotsunterlage annehmen.

Auch eine solche Annahmeerklärung wird erst wirksam durch fristgerechte Umbuchung der Gagfah-Aktien, für die die Annahme erklärt wurde, in die ISIN LU1152862774 (WKN A12 GFH) bei Clearstream. Die Umbuchung wird durch die jeweilige Depotbank nach Erhalt der Annahmeerklärung veranlasst.

Ist die Annahme innerhalb der Weiteren Annahmefrist gegenüber der Depotbank erklärt worden, gilt die Umbuchung der Gagfah-Aktien bei Clearstream als fristgerecht erfolgt, wenn die Umbuchung spätestens am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist bis 18:00 Uhr (mitteleuropäische Zeit) vorgenommen worden ist. Die zur Einbringung im Rahmen des Übernahmeangebots innerhalb der Weiteren Annahmefrist eingereichten Gagfah-Aktien, die jeweils in der Annahmeerklärung angegeben und rechtzeitig in die ISIN LU1152862774 (WKN A12 GFH) umgebucht worden sind, sind ebenfalls Eingereichte Gagfah-Aktien.

12.8 Börsenhandel mit Eingereichten Gagfah-Aktien

Die Bieterin wird die Einbeziehung der Eingereichten Gagfah-Aktien unter der ISIN LU1152862774 (WKN A12 GFH) zum Börsenhandel im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse ab dem dritten Handelstag der Frankfurter Wertpapierbörse nach Beginn der Annahmefrist bewirken.

Der Handel mit Eingereichten Gagfah-Aktien im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse wird voraussichtlich nach Schluss des Börsenhandels einen Tag vor dem Tag der Anmeldung zur Eintragung der Durchführung der erforderlichen Angebotskapitalerhöhungen eingestellt.

Die Bieterin wird den Tag, an dem der Handel eingestellt wird, unverzüglich über ein elektronisch betriebenes Informationsverbreitungssystem im Sinne von § 10 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 WpÜG oder im Bundesanzeiger veröffentlichen.

Erwerber von Eingereichten Gagfah-Aktien übernehmen sämtliche Rechte und Verpflichtungen, die sich aus der Annahme des Übernahmeangebots ergeben, einschließlich der in Ziffer 12.4 dieser Angebotsunterlage niedergelegten unwiderruflichen Erklärungen, Anweisungen, Aufträge und Ermächtigungen.

Gagfah-Aktien, die nicht zum Tausch eingereicht werden, werden weiterhin unter der ISIN LU0269583422 (WKN A0LBDT) gehandelt.

12.9 Rückabwicklung bei Nichteintritt der Vollzugsbedingungen, von denen die Wirksamkeit des Übernahmeangebots abhängt

Das Übernahmeangebot wird nur durchgeführt und die Bieterin wird nur verpflichtet, Gagfah-Aktien zu erwerben und die Angebotsgegenleistung für diese zu erbringen, wenn alle Vollzugsbedingungen eingetreten sind. Das Übernahmeangebot erlischt, wenn eine oder mehrere Vollzugsbedingungen ausfallen und die Bieterin auf den Eintritt der

Vollzugsbedingungen – soweit zulässig – nicht innerhalb der in Ziffer 11.3 dieser Angebotsunterlage genannten Frist wirksam verzichtet hat (wobei die Mindestannahmequote verringert werden kann). Die durch die Annahme des Übernahmeangebots zustande gekommenen Verträge werden im Fall des Erlöschens des Übernahmeangebots nicht vollzogen und entfallen (auflösende Bedingung). Ein Übergang des Eigentums an den Eingereichten Gagfah-Aktien auf die Bieterin findet nicht statt und die Eingereichten Gagfah-Aktien werden soweit notwendig auf die jeweilige Depotbank zurückübertragen. Die Eingereichten Gagfah-Aktien werden in die ISIN LU0269583422 (WKN A0LBDT) zurückgebucht.

Es werden Vorkehrungen getroffen, dass die Rückbuchung unverzüglich, spätestens innerhalb von fünf Bankarbeitstagen erfolgt, wenn nach Ziffer 11.5 dieser Angebotsunterlage veröffentlicht wurde, dass das Übernahmeangebot nicht vollzogen wird. Nach der Rückbuchung können die Gagfah-Aktien wieder unter ihrer ursprünglichen ISIN LU0269583422 (WKN A0LBDT) gehandelt werden. Die Rückbuchung ist für die Gagfah-Aktionäre kostenfrei. Etwaig anfallende ausländische Steuern oder Kosten und Gebühren ausländischer Depotbanken, die keine gegenseitige Kontoverbindung mit Clearstream haben, sind jedoch von den betreffenden Gagfah-Aktionären selbst zu tragen.

12.10 Rücktrittsrecht von Gagfah-Aktionären, die das Übernahmeangebot annehmen

Gagfah-Aktionäre, die das Übernahmeangebot angenommen haben, sind nur unter den in Ziffer 16 dieser Angebotsunterlage beschriebenen Voraussetzungen berechtigt, von der Annahme des Übernahmeangebots zurückzutreten. Hinsichtlich der Ausübung und der Rechtsfolgen des Rücktrittsrechts wird auf die Ausführungen in Ziffer 16 dieser Angebotsunterlage verwiesen.

12.11 Kosten für Gagfah-Aktionäre, die das Übernahmeangebot annehmen

Die Annahme des Übernahmeangebots ist für die Gagfah-Aktionäre, die ihre Gagfah-Aktien auf inländischen Depots halten, frei von Kosten und Spesen der Depotbanken sein (bis auf die Kosten für die Übermittlung der Annahmeerklärung an die jeweilige Depotbank). Zu diesem Zweck gewährt die Bieterin den Depotbanken eine marktübliche Depotbankenprovision, die diesen gesondert mitgeteilt wird.

Etwaige zusätzliche Kosten und Spesen, die von Depotbanken oder ausländischen Wertpapierdienstleistungsunternehmen erhoben werden, sowie ggf. außerhalb der Bundesrepublik Deutschland anfallende Aufwendungen sind jedoch von den betreffenden Gagfah-Aktionären selbst zu tragen.

Hinsichtlich der Kosten im Falle notwendiger Rückbuchungen oder Rückübertragungen bei Nichteintritt von Vollzugsbedingungen, von denen die Wirksamkeit des Übernahmeangebots abhängt, wird auf die Ausführungen in Ziffer 12.9 dieser Angebotsunterlage verwiesen.

13. Sicherstellung der Gegenleistung

13.1 Finanzierungsbedarf

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage hat die Gagfah 215.952.555 Gagfah-Aktien ausgegeben. Für Zwecke der Darstellung in dieser Ziffer 13 werden auch die 459.057 derzeit von Gagfah gehaltenen eigenen Aktien berücksichtigt und angenommen, dass auch für diese Gagfah-Aktien das Übernahmeangebot angenommen wird. Daher entsprechen sich die Zahl der ausgegebenen und ausstehenden Gagfah-Aktien im Rahmen dieser Ziffer 13.

Würden sämtliche Inhaber der Wandelschuldverschreibung (siehe Ziffer 6.2.4) zu einem angepassten Wandlungspreis von rund EUR 12,30 berechnet zum 21. Januar 2015 (voraussichtliches Ende der Annahmefrist) von ihrem Wandlungsrecht Gebrauch machen, erhöht sich die Anzahl ausgegebener Gagfah-Aktien bis zum Ablauf der Weiteren Annahmefrist um bis zu 30.478.854 Aktien auf bis zu 246.431.409 Gagfah-Aktien.

Sollte das Übernahmeangebot für sämtliche nach Kenntnis der Bieterin gegenwärtig ausgegebenen Gagfah-Aktien einschließlich etwaiger aufgrund der Ausübung des oben beschriebenen Wandlungsrechts zusätzlich auszugebender Gagfah-Aktien, also insgesamt bis zu 246.431.409 Gagfah-Aktien, angenommen werden, hätte die Bieterin insgesamt 88.011.218 DA-Aktien zu liefern (die „**Lieferverpflichtung**“) sowie rund EUR 2.156,6 Mio. in bar („**Barverpflichtung**“) zu zahlen, um die Angebotsgegenleistung für jede Gagfah-Aktie an die Gagfah-Aktionäre erbringen zu können.

Darüber hinaus werden der Bieterin Kosten für die Vorbereitung und die Durchführung dieses Übernahmeangebots entstehen, die einen Betrag von insgesamt ca. EUR 180,0 Mio. (die „**Transaktionskosten**“) nicht übersteigen werden. Die Gesamtkosten der Bieterin in bar im Zusammenhang mit der Transaktion bestehend aus der Barverpflichtung und den Transaktionskosten belaufen sich somit voraussichtlich auf maximal ca. EUR 2.336,6 Mio. (die „**Gesamttransaktionskosten**“).

13.2 Finanzierungsmaßnahmen

Die Erfüllbarkeit der Lieferverpflichtung stellt die Bieterin durch die Durchführung der Angebotskapitalerhöhungen (siehe Ziffer 13.2.1 und Ziffer 13.2.2) und die Zahlung der Gesamttransaktionskosten durch eine Bankfinanzierung, eine nachrangige Hybridanleihe ohne feste Laufzeit sowie vorhandene Barmittel (siehe Ziffer 13.2.3) sicher.

13.2.1 Lieferverpflichtung (Aktienkomponente)

Durch die Angebotskapitalerhöhungen aus dem Genehmigten Kapital und dem Genehmigten Kapital 2014 kann die DA bis zu 88.741.212 DA-Angebotsaktien schaffen; dies übersteigt die Lieferverpflichtung deutlich.

- (1) Angebotskapitalerhöhung I

Die für den Vollzug des Übernahmeangebots benötigten DA-Angebotsaktien schafft die Bieterin, vorbehaltlich der in Ziffer 13.2.1(2) dargestellten Kapitalmaßnahmen, im Wege einer Kapitalerhöhung gegen gemischte Sacheinlage in Höhe von bis zu EUR 83.331.111,00 aus dem Genehmigten Kapital (siehe Ziffer 5.2.2) und in Höhe von weiteren bis zu EUR 985.859,00 aus dem Genehmigten Kapital 2014 (siehe Ziffer 5.2.2) unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre („**Angebotskapitalerhöhung Ia**“). Weitere DA-Angebotsaktien schafft die Bieterin, vorbehaltlich der in Ziffer 13.2.1(2) dargestellten Kapitalmaßnahmen, im Wege einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlage in Höhe von bis zu EUR 4.424.242,00 aus dem Genehmigten Kapital 2014 (siehe Ziffer 5.2.2) ebenfalls unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre („**Angebotskapitalerhöhung Ib**“) und zusammen mit der Angebotskapitalerhöhung Ia die „**Angebotskapitalerhöhung I**“).

Mit Beschluss vom 1. Dezember 2014 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 30. November 2014 beschlossen, eine bezugsrechtsfreie Kapitalerhöhung aus den Genehmigten Kapitalia (siehe Ziffer 5.2.2) in einem maximalen Umfang von insgesamt EUR 84.316.970,00 durch die Ausgabe von bis zu insgesamt 84.316.970 auf den Namen lautenden nennwertlosen Stammaktien (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 durchzuführen. Die DA-Angebotsaktien aus der Angebotskapitalerhöhung Ia werden – soweit rechtlich möglich – mit Gewinnanteilsberechtigung für das Geschäftsjahr 2014 ausgegeben.

Die Angebotskapitalerhöhung Ia wird gegen gemischte Sacheinlagen in Form Eingereichter Gagfah-Aktien bis zu einer Anzahl, die einem Anteil von 95 % (auf ganze Aktien abgerundet) minus 10.000 Stück der jeweils ausstehenden Gagfah-Aktien (unter Berücksichtigung der von DA außerhalb des Übernahmeangebots erworbenen Gagfah-Aktien) entspricht, durchgeführt.

Ist das Übernahmeangebot für eine Anzahl von Gagfah-Aktien angenommen worden, die dazu führen würde, dass die DA infolge des Übernahmeangebots (unter Berücksichtigung von durch DA etwa außerhalb des Übernahmeangebots erworbene Gagfah-Aktien) mehr als 90 % (wobei das Erreichen der 90 %-Schwelle gemäß den Vorschriften des Luxemburger Übernahmegesetzes zu bestimmen ist) der jeweils ausstehenden Gagfah Aktien erwerben würde, würde die Angebotskapitalerhöhung I außerdem zum Teil gegen Bareinlagen durchgeführt, soweit dies erforderlich ist, um die Umtauschtreuhänder in die Lage zu versetzen, den Gagfah-Aktionären auch für die Überschussaktien entsprechend dem Inhalt dieses Übernahmeangebots DA-Angebotsaktien liefern zu können.

Im Hinblick auf die Überschussaktien hat der Vorstand mit Beschluss vom 1. Dezember 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 30. November 2014 beschlossen, eine bezugsrechtsfreie Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2014 (siehe Ziffer 5.2.2) in einem maximalen Umfang von EUR 4.424.242,00 durch

die Ausgabe von bis zu 4.424.242 auf den Namen lautenden nennwertlosen Stammaktien (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 durchzuführen. Die DA-Angebotsaktien aus der Angebotskapitalerhöhung Ib werden – soweit rechtlich möglich – mit Gewinnanteilsberechtigung für das Geschäftsjahr 2014 ausgegeben.

Zur Zeichnung der DA-Angebotsaktien sind alleine die zum Zweck der Abwicklung des Übernahmeangebots eingeschalteten Umtauschtreuhänder für die Gagfah-Aktionäre zugelassen. Das Bezugsrecht der DA-Aktionäre ist ausgeschlossen. Zur Zeichnung der DA-Angebotsaktien gegen Bareinlage in Vertretung der Umtauschtreuhänder hat sich der Notar verpflichtet.

Gagfah-Aktionäre, die das Übernahmeangebot annehmen, übertragen ihre Gagfah-Aktien aufschiebend bedingt auf die Umtauschtreuhänder. Die Umtauschtreuhänder bringen sodann bis zu 95 % (auf ganze Aktien abgerundet) minus 10.000 Stück der jeweils ausstehenden Gagfah-Aktien (unter Berücksichtigung der von DA außerhalb des Übernahmeangebots erworbenen Gagfah-Aktien), die von ihnen treuhänderisch gehalten werden, als Sacheinlage sowie, soweit die Durchführung der Angebotskapitalerhöhung I auch gegen Bareinlage beschlossen wurde, eine eventuell erforderliche Bareinlage in die DA ein und zeichnen die mit der Angebotskapitalerhöhung I geschaffenen DA-Angebotsaktien. Nach Eintragung der Durchführung der Angebotskapitalerhöhung I werden die Umtauschtreuhänder die neu geschaffenen DA-Aktien entsprechend dem Umtauschverhältnis über die Abwicklungsstelle auf die Gagfah-Aktionäre, die das Übernahmeangebot angenommen haben, übertragen. Die Überschussaktien übertragen sie an die Drittbank.

Aktienteilrechtsbeträge, also Gagfah-Aktien, für die der Gagfah-Aktionär auf Grundlage des Umtauschverhältnisses nicht zum Bezug einer vollen DA-Aktie berechtigt ist, werden von der Abwicklungsstelle verwertet. Die Erlöse aus der Verwertung der Aktienteilrechtsbeträge werden dem betroffenen Gagfah-Aktionär anteilig gutgeschrieben (siehe Ziffer 12.5).

Der maximale Umfang der Angebotskapitalerhöhung I beträgt EUR 88.741.212,00, also 88.741.212 DA-Aktien. Der maximale Umfang ist so bemessen, dass gemäß der Angebotsgegenleistung auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Angebots ausstehenden Gagfah-Aktien plus der Anzahl der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Übernahmeangebots von Gagfah gehaltenen eigenen Aktien, die für Zwecke dieser Ziffer 13 eingereicht werden, wobei diese Berechnung unter der Annahme erfolgt, dass eine hinreichende Anzahl von DA-Angebotsaktien für sämtliche bei Ablauf der Weiteren Annahmefrist ausstehenden Gagfah-Aktien ausgegeben werden kann. In Höhe von maximal EUR 84.316.970,00 erfolgt die Kapitalerhöhung gegen gemischte Sacheinlagen im Rahmen der

Angebotskapitalerhöhung Ia, in Höhe von maximal EUR 4.424.242,00 gegen Bareinlagen im Rahmen der Angebotskapitalerhöhung Ib.

(2) Angebotskapitalerhöhung II

Für den Fall des Entstehens eines Andienungsrechts (wie unter Ziffer 15.5 definiert) der Gagfah-Aktionäre nach Ende der Weiteren Annahmefrist gemäß Art. 16 Abs. 1 des Luxemburger Übernahmegesetzes (siehe Ziffer 15.4) hat der Vorstand am 1. Dezember 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 30. November 2014 beschlossen, eine weitere bezugsrechtsfreie Kapitalerhöhung gegen gemischte Sacheinlage in Höhe von bis zu EUR 83.331.111,00 aus dem Genehmigten Kapital (siehe Ziffer 5.2.2) und in Höhe von weiteren bis zu EUR 985.859,00 aus dem Genehmigten Kapital 2014 (siehe Ziffer 5.2.2) unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre durch Ausgabe von auf den Namen lautenden nennwertlosen Stammaktien (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 durchzuführen („**Angebotskapitalerhöhung IIa**“). Weitere DA-Angebotsaktien schafft die Bieterin im Wege einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlage in Höhe von bis zu EUR 4.424.242,00 aus dem Genehmigten Kapital 2014 (siehe Ziffer 5.2.2) ebenfalls unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre („**Angebotskapitalerhöhung IIb**“), und zusammen mit der Angebotskapitalerhöhung IIa die „**Angebotskapitalerhöhung II**“). Die Angebotskapitalerhöhung II wird nur insoweit durchgeführt, wie nicht bereits im Rahmen der Angebotskapitalerhöhung I aufgrund der Genehmigten Kapitalia DA-Angebotsaktien ausgegeben wurden. Der Gesamtumfang der DA-Angebotsaktien, die aufgrund der Angebotskapitalerhöhungen I und II ausgegeben werden können, ist auf maximal 88.741.212 Stückaktien beschränkt. Die DA-Angebotsaktien aus der Angebotskapitalerhöhung II werden – soweit rechtlich möglich – mit Gewinnanteilsberechtigung für das Geschäftsjahr 2014 ausgegeben.

Der Umfang der Angebotskapitalerhöhung II wird insgesamt bis zu 88.741.212 DA-Angebotsaktien betragen (soweit nicht aus den Genehmigten Kapitalia im Rahmen der Angebotskapitalerhöhung I DA-Angebotsaktien ausgegeben wurden). Der Umfang ist so bemessen, dass gemäß der Angebotsgegenleistung auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Übernahmeangebots ausstehenden Gagfah-Aktien plus der Anzahl der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Übernahmeangebots von Gagfah gehaltenen eigenen Aktien eine hinreichende Anzahl von DA-Angebotsaktien für sämtliche bei Ablauf der Frist zur Ausübung des Andienungsrechts gemäß Art. 16 Abs. 1 des Luxemburger Übernahmegesetzes ausstehenden Gagfah-Aktien abzüglich der Anzahl der bis zum Ablauf der Weiteren Annahmefrist Eingereichten Gagfah-Aktien ausgegeben werden kann. Diese DA-Angebotsaktien werden gegen gemischte Sacheinlage im Rahmen der Angebotskapitalerhöhung Ia ausgegeben, soweit es sich nicht um Überschussaktien handelt; insoweit erfolgt die Ausgabe gegen Bareinlage im Rahmen der Angebotskapitalerhöhung Ib.

Zur Zeichnung der im Zuge der Angebotskapitalerhöhung IIa auszugebenden DA-Angebotsaktien sind alleine die Umtauschtreuhänder für die Gagfah-Aktionäre zugelassen. Das Bezugsrecht der DA-Aktionäre ist ausgeschlossen. Zur Zeichnung der DA-Angebotsaktien gegen Bareinlage in Vertretung der Umtauschtreuhänder hat sich der Notar verpflichtet.

13.2.2 Finanzierung der Bareinlagen und der Barkomponente für Überschussaktien

Nähmen die Gagfah-Aktionäre das Übernahmeangebot für 246.431.409 Stück Gagfah-Aktien (bestehend aus den derzeit ausgegebenen Gagfah-Aktien und solchen Gagfah-Aktien, die aufgrund einer Ausübung von Wandlungsrechten unter der Wandelschuldverschreibung 2014 ausgegeben werden („**Voraussichtlich Ausstehende Gagfah-Aktien**“)) an oder dienten sie gegebenenfalls nicht angebotene Voraussichtlich Ausstehende Gagfah-Aktien im Rahmen eines möglichen Andienungsrechts (wie unter Ziffer 15.5 definiert) an, würden 234.045.850 Stück Gagfah-Aktien („**Übernommene Aktien**“) (entspricht den Voraussichtlich Ausstehenden Gagfah-Aktien minus den Überschussaktien (12.385.559 Stück Gagfah-Aktien)) im Zuge der Kapitalerhöhungen aus den Genehmigten Kapitalia gegen Sacheinlage in die DA eingebracht, um so die gemäß der Angebotsgegenleistung zu gewährenden DA-Angebotsaktien zu schaffen. Für die verbleibenden 12.385.559 Stück Gagfah-Aktien (Überschussaktien) würden die gemäß der Angebotsgegenleistung erforderlichen 4.423.414 DA-Angebotsaktien im Wege der Kapitalerhöhung aus den Genehmigten Kapitalia gegen Bareinlagen geschaffen.

Bei einem vereinbarten Emissionspreis von rund EUR 25,90 je DA-Angebotsaktie sind bei 4.423.414 im Wege der Kapitalerhöhung aus den Genehmigten Kapitalia gegen Bareinlagen auszugebenden DA-Angebotsaktien Barmittel in Höhe von rund TEUR 114.544 erforderlich. Ferner würde die Drittbank die Barkomponente für die 12.385.559 Gagfah-Aktien, also rund TEUR 108.391 zur Verfügung stellen. Es würden also insgesamt Barmittel in Höhe von rund TEUR 222.936 benötigt.

Um den Notar mit den für die Bareinlagen und die Zahlung der Barkomponente erforderlichen Mitteln auszustatten, hat die Drittbank dem Notar vor Beginn der Annahmefrist einen ausreichenden Betrag in Höhe von rund TEUR 222.940 zur Verfügung gestellt (siehe Ziffer 5.9).

13.2.3 Finanzierung der Gesamttransaktionskosten

Die Bieterin hat vor Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage die notwendigen Maßnahmen getroffen, um sicherzustellen, dass ihr die zur vollständigen Erfüllung des Übernahmeangebots notwendigen finanziellen Mittel rechtzeitig zur Verfügung stehen.

(1) Bankfinanzierung

Die Deutsche Annington Finance B.V. („**DA Finance**“), eine Tochtergesellschaft der Bieterin, hat als Kreditnehmerin am 1. Dezember 2014 mit der J.P. Morgan Limited als

Arranger, der JPMorgan Chase Bank, N.A. als Original Lender und der J.P. Morgan Europe Limited als Agent das sog. Syndicated Bridge Facilities Agreement („**DA-Kreditvertrag**“) geschlossen. Über den DA-Kreditvertrag stehen der Bieterin, nachdem die DA Finance als Kreditnehmerin die entsprechenden Beträge im Rahmen eines Darlehensvertrags an die Bieterin weitergeleitet hat, Barmittel in Höhe von mindestens EUR 1.650 Mio. für die Zahlung der Gesamttransaktionskosten zur Verfügung. Ferner stehen der Bieterin, nachdem die DA Finance als Kreditnehmerin die entsprechenden Beträge im Rahmen eines Darlehensvertrags an die Bieterin weitergeleitet hat, unter dem DA-Kreditvertrag weitere EUR 4.500 Mio. für eine etwaige Refinanzierung von Gagfah-Finanzierungsinstrumenten (siehe dazu unter Ziffer 8.1) durch DA zur Verfügung. Die nach dem DA-Kreditvertrag zur Verfügung stehenden Mittel kann die DA Finance in Anspruch nehmen und an die Bieterin weiterleiten, wenn bestimmte eingeschränkte Voraussetzungen vorliegen und bestimmte Anforderungen an die Dokumentation erfüllt sind (soweit die Kreditgeber darauf nicht verzichten), bestimmte weitere Voraussetzungen vorliegen und bestimmte Zusicherungen im Zeitpunkt der Inanspruchnahme richtig und zutreffend sind. Die Bieterin hat keinen Anlass zur Annahme, dass die Voraussetzungen für Inanspruchnahmen des DA-Kreditvertrags durch die DA Finance nicht zeitgerecht erfüllt sein werden und die unter dem DA-Kreditvertrag ausbezahlten Beträge von DA Finance an sie weitergeleitet werden können. Der DA-Kreditvertrag ist nicht gekündigt, und nach Kenntnis der Bieterin liegt auch kein Kündigungsgrund vor.

(2) Nachrangige Hybridanleihe und eigene Mittel

Ferner hat die DA Finance am 17. Dezember 2014 nachrangige Schuldverschreibungen ohne Endfälligkeit im Gesamtnennbetrag von EUR 1,0 Mrd. in einer Stückelung von EUR 100.000 („**Hybridanleihe**“) begeben. Die Hybridanleihe wird von der DA garantiert. Erlöse aus der Platzierung der Hybridanleihe in Höhe von ca. EUR 991 Mio. stehen der DA zur Zahlung der Gesamttransaktionskosten zur Verfügung.

Zum 30. November 2014 verfügte der DA-Konzern über Barmittel (einschließlich ungenutzter Kreditlinien) in Höhe von rund EUR 721 Mio., die der Bieterin zur Begleichung der Gesamttransaktionskosten zur Verfügung stehen.

Die Bieterin hat somit insgesamt sichergestellt, dass ihr ein Barbetrag zur Verfügung stehen wird, der die Gesamttransaktionskosten deutlich übersteigt.

13.2.4 Finanzierungsbestätigung

Die J.P. Morgan Securitites plc Frankfurt Branch, Taunustor 1 (TaunusTurm), 60310 Frankfurt am Main, Deutschland, ein von der Bieterin unabhängiges Wertpapierdienstleistungsunternehmen, hat mit Schreiben vom 17. Dezember 2014 gemäß § 13 Abs. 1 S. 2 WpÜG bestätigt, dass die DA die notwendigen Maßnahmen getroffen hat, um sicherzustellen, dass ihr die zur vollständigen Erfüllung des Übernahmeangebots notwendigen Geldmittel zum Zeitpunkt der Fälligkeit des Anspruchs auf die Gegenleistung

zur Verfügung stehen. Dieses Schreiben ist dieser Angebotsunterlage als **Anhang 1** beigelegt.

14. Erwartete Auswirkungen eines erfolgreichen Übernahmeangebots auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bieterin

Nachfolgend werden die erwarteten Auswirkungen eines erfolgreichen Übernahmeangebots auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bieterin mithilfe von erläuternden Finanzinformationen („**Erläuternde Finanzinformationen**“) dargestellt.

14.1 Methodischer Ansatz

Die Erläuternden Finanzinformationen beschreiben anhand der nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs erstellten vereinfachten und ungeprüften Einzelbilanz zum 30. September 2014 und der vereinfachten und ungeprüften Einzel-Gewinn- und Verlustrechnung der Bieterin, für den am 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum

- welche erwarteten Auswirkungen ein erfolgreiches Übernahmeangebot auf die nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs erstellte vereinfachte und ungeprüfte Einzelbilanz der DA zum 30. September 2014 gehabt hätte, wenn das Übernahmeangebot zum 30. September 2014 erfolgreich vollzogen worden wäre, und
- welche erwarteten Auswirkungen ein erfolgreiches Übernahmeangebot auf die nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs erstellte vereinfachte und ungeprüfte Einzel-Gewinn- und Verlustrechnung der DA für den am 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum gehabt hätte, wenn das Übernahmeangebot zum 1. Januar 2014 erfolgreich vollzogen worden wäre.

Für die erläuternde Darstellung der erwarteten Auswirkungen eines erfolgreichen Übernahmeangebots auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des DA-Konzerns anhand dessen Konzernbilanz zum 30. September 2014 und dessen Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen für das Geschäftsjahr 2013 und den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum, wird auf den Abschnitt: *„Erläuterungen zu den erwarteten Auswirkungen eines erfolgreichen Übernahmeangebots auf die Konzernfinanzinformationen von Deutsche Annington für das zum 31. Dezember endende Geschäftsjahr sowie für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum“* des **Anhang 4** verwiesen.

Die Erläuternden Finanzinformationen stellen Angaben im Sinne von § 11 Abs. 2 S. 3 Nr. 1 2. Halbsatz WpÜG dar und sind keine Pro-Forma-Finanzinformationen. Sie wurden nicht entsprechend dem IDW Rechnungslegungshinweis zur Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen (IDW RH HFA 1.004) erstellt, weichen wesentlich von diesen ab, beinhalten eine vereinfachte Darstellung und wurden keiner Prüfung unterzogen.

Die Erläuternden Finanzinformationen basieren auf Annahmen und beschreiben aufgrund ihrer Wesensart lediglich eine Situation, die sich als zutreffend oder unzutreffend

herausstellen können. Sie spiegeln folglich nicht die tatsächliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DA wider. Es ist nicht beabsichtigt, dass sie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DA zu einem zukünftigen Zeitpunkt prognostizieren.

14.2 Ausgangslage und Annahmen

14.2.1 Ausgangslage

Die Erläuternden Finanzinformationen beruhen auf folgender Ausgangslage:

- Die Angebotsgegenleistung je 14 Eingereichter Gagfah-Aktie besteht in einer Barzahlung von EUR 122,52 und 5 DA-Angebotsaktien. Der Wert der gegen die Eingereichten Gagfah-Aktien hingegebenen DA-Angebotsaktien aus der Sachkapitalerhöhung gegen gemischte Sacheinlage beträgt auf der Grundlage des Drei-Monats-Durchschnittskurses EUR 24,53 je DA-Angebotsaktie.
- Entsprechend der angebotenen Angebotsgegenleistung je Eingereichter Gagfah-Aktie hat eine im Rahmen der Sachkapitalerhöhung gegen gemischte Sacheinlage eingebrachte Gagfah-Aktie einen Wert von rund EUR 17,51, dieser setzt sich zusammen aus dem Wert der Aktienkomponente in Höhe von rund EUR 8,76 (Wert je DA-Angebotsaktie von EUR 24,53 multipliziert mit 5/14teln) und dem Wert der Barkomponente von rund EUR 8,75.
- Die Hauptversammlung der Gagfah hat am 12. Juni 2014 beschlossen, die Verluste der Gagfah für das am 31. Dezember 2013 beendete Geschäftsjahr zu übertragen und daher keine Dividende ausgeschüttet.

14.2.2 Annahmen

Die Erläuternden Finanzinformationen gehen von folgenden Annahmen aus:

- Die Anzahl der Voraussichtlich Ausstehenden Gagfah-Aktien entspricht 246.431.409.
- Die Gagfah-Aktionäre haben für 90,0% der Voraussichtlich Ausstehenden Gagfah-Aktien, also 221.788.268 Gagfah-Aktien das Übernahmeangebot angenommen und der Erwerb sowie die Durchführung der dafür erforderlichen Kapitalerhöhungen gegen gemischte Sacheinlage der DA sind bereits am 1. Januar 2014 (für die Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung) bzw. bereits am 30. September 2014 (für die Auswirkungen auf die Bilanz) erfolgt.¹
- Die tatsächlichen Anschaffungskosten sind aufgrund des Werts dieser Aktien im Zeitpunkt des Vollzugs des Übernahmeangebots zu ermitteln und stehen deshalb noch

¹ Welche Auswirkungen sich in dem Fall ergeben würden, dass der Aktienumtausch im Umfang von 100 % der Gagfah-Aktien durchgeführt wird (steuerliche Auswirkungen auf DA oder Gagfah außer Betracht gelassen), wird unter Ziffern 14.3 und 14.4 in den Erläuterungen zu der vereinfachten und ungeprüften Einzelbilanz zum 30. September 2014 bzw. der vereinfachten und ungeprüften Einzel-Gewinn- und Verlustrechnung für den Neunmonatszeitraum, der am 30. September 2014 endete, dargestellt.

nicht fest. Für Zwecke der Erstellung der Erläuternden Finanzinformationen werden als Anschaffungskosten für die im Wege der gemischten Sacheinlage eingebrachten Gagfah-Aktien bei der DA EUR 3.934,0 Mio. (inklusive aktivierungsfähiger Anschaffungsnebenkosten in Höhe von EUR 50,0 Mio.) angenommen.

- Diese basieren auf der Angebotsgegenleistung je 14 Eingereichter Gagfah-Aktie von einer Zahlung in bar von EUR 122,52 und 5 DA-Angebotsaktien, jeweils mit Gewinnanteilsberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2014.
- Der Wert der gegen die Eingereichten Gagfah-Aktien hingegebenen DA-Angebotsaktien aus der Sachkapitalerhöhung gegen gemischte Sacheinlage beträgt auf der Grundlage des Drei-Monats-Durchschnittskurses EUR 24,53 je DA-Angebotsaktie. Die endgültigen Anschaffungskosten je Eingereichter Gagfah-Aktie sind aus dem Aktienkurs der DA-Aktie zum Einbringungsstichtag und der Barkomponente abzuleiten.
- Es werden 90,0 % der Voraussichtlich Ausstehenden Gagfah-Aktien, also 221.788.268 Gagfah-Aktien erworben.
 - Nach Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage werden keine weiteren Gagfah-Aktien ausgegeben.
- Da Gagfah in 2014 für das Geschäftsjahr 2013 keine Dividende ausgeschüttet hat, werden keine Dividendeneinkünfte in der Bilanz zum 30. September 2014 oder in der Gewinn- und Verlustrechnung für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum berücksichtigt.

Die Transaktionskosten betragen ca. EUR 180,0 Mio. Diese Transaktionskosten umfassen alle Kosten, deren Höhe nicht von der Länge des Zeitraums zwischen Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage und dem Vollzug des Übernahmeangebots bzw., soweit relevant, dem Zeitpunkt der Weiterveräußerung der von der Drittbank übernommenen Gagfah-Aktien abhängig sind (siehe Ziffer 13.1 sowie 5.9). Zeitabhängige Kosten bleiben mit Ausnahme der Fremdkapitalkosten unter dem DA-Kreditvertrag, die DA-Finance annahmegemäß in voller Höhe an DA weiterbelastet, unberücksichtigt, weil ihre Höhe zum jetzigen Zeitpunkt noch unbekannt ist und auch nicht zuverlässig geschätzt werden kann. Soweit die Transaktionskosten als Kosten des Anteilerwerbs per Sachkapitalerhöhung gegen gemischte Sacheinlage entstehen, werden sie gemäß handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften erfolgsneutral als Anschaffungsnebenkosten der erworbenen Gagfah-Aktien aktiviert. Soweit die Transaktionskosten als Kosten der möglichen Barkapitalerhöhung entstehen, stellen sie Aufwendungen für die Beschaffung des Eigenkapitals dar und werden erfolgswirksam als sonstige betriebliche Aufwendungen verbucht, wobei diese Kosten teilweise auch dann entstehen, wenn die Durchführung der Barkapitalerhöhung tatsächlich nicht erforderlich sein wird. Trotz der hier getroffenen Annahme eines Erwerbs von 90,0 % der Voraussichtlich Ausstehenden Gagfah-Aktien, wird deshalb angenommen, dass die Transaktionskosten in voller Höhe, d.h. in Höhe von EUR 180,0 Mio. entstehen, wovon

ca. EUR 50,0 Mio. auf die Anschaffungsnebenkosten für 90,0 % der Voraussichtlich Ausstehenden Gagfah-Aktien entfallen, ca. EUR 3,0 Mio. Eigenkapitalbeschaffungskosten für die etwaig erforderlichen Barkapitalerhöhungen wären und EUR 127,0 Mio. Kosten der Fremdfinanzierung der Barkomponente der Angebotsgegenleistung und der Transaktionskosten sind. Letztere fallen entweder bei der Finanzierungsgesellschaft DA-Finance an und werden an DA weiterbelastet oder fallen direkt bei der Konzernmuttergesellschaft DA an.

- Die in Zukunft erwarteten Synergieeffekte bleiben unberücksichtigt.
- Für den Fall, dass die Sachkapitalerhöhung durch gemischte Sacheinlage zu einem Anteil der DA am Grundkapital der Gagfah von über 90,0 % führen würde, hat sich die Drittbank verpflichtet, die Überschussaktien (12.385.559 Stück Gagfah-Aktien) zu erwerben und zu übernehmen (siehe Ziffer 5.9). Wenn die Drittbank durch den Verkauf der Überschussaktien einen Preis erzielt, der unter dem Emissionspreis der DA-Angebotsaktien aus der Barkapitalerhöhung liegt, hat sich die DA verpflichtet, den Differenzbetrag zwischen dem Verkaufspreis und den Anschaffungskosten auszugleichen. Für Zwecke der Ermittlung der Anschaffungskosten der Gagfah-Aktien bei der DA wird die Verlustausgleichsverpflichtung mit einem Wert von EUR 0,00 angesetzt.
- Die erwarteten Auswirkungen der zu leistenden Transaktionskosten auf die Zinserträge bzw. -aufwendungen bleiben außer Betracht.

14.3 Erwartete Auswirkungen auf die Vermögens- und Finanzlage der Bieterin

Die folgende Tabelle zeigt, welche erwarteten Auswirkungen ein erfolgreiches Übernahmeangebot – auf Grundlage der in Ziffer 14.2 genannten Ausgangslage und Annahmen – für die vereinfachte und ungeprüfte Einzelbilanz der DA zum 30. September 2014 gehabt hätte, wenn das Übernahmeangebot zum 30. September 2014 erfolgreich vollzogen worden wäre:

alle Werte in TEUR	DA zum 30.09.2014 (ungeprüft) ^{*)}	erwartete Auswirkungen der Sachkapitalerhöhung gegen gemischte Sacheinlage durch Vollzug am 30.09.2014 (ungeprüft) ^{*)}	DA nach Vollzug zum 30.09.2014 (ungeprüft) ^{*)}
AKTIVA			
Anlagevermögen	2.417.505		6.351.493
Immaterielle			
Vermögensgegenstände	2.115		2.115
Sachanlagen	499		499
Finanzanlagen ¹⁾	2.414.891	3.933.988	6.348.879
Umlaufvermögen	606.179		677.943

alle Werte in TEUR	DA zum 30.09.2014 (ungeprüft) ^{*)}	erwartete Auswirkungen der Sachkapitalerhöhung gegen gemischte Sacheinlage durch Vollzug am 30.09.2014 (ungeprüft) ^{*)}	DA nach Vollzug zum 30.09.2014 (ungeprüft) ^{*)}
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	544.816		544.816
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten ^{2), 3)}	61.363	79.036	140.399
Rechnungsabgrenzungsposten	2.852		2.852
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	668		668
	3.027.204	4.013.024	7.040.228
<u>PASSIVA</u>			
Eigenkapital⁴⁾⁵⁾	1.966.139		3.779.163
Gezeichnetes Kapital	240.242	79.210	319.452
Kapitalrücklage	1.732.000	1.863.814	3.595.814
Gewinnrücklage	38		38
(Bilanzverlust)/Bilanzgewinn	(6.141)	(130.000)	(136.141)
Rückstellungen	79.440		79.440
Verbindlichkeiten²⁾	981.592	2.200.000	3.181.592
Rechnungsabgrenzungsposten	33		33
	3.027.204	4.013.024	7.040.228

*) In Klammern dargestellte Finanzangaben kennzeichnen negative Zahlen.

Erläuterung:

- 1) Auf der Aktivseite der Bilanz erhöht sich der Posten „Finanzanlagen“ (§ 266 Abs. 2 A. III. HGB) gemäß §§ 253 Abs. 1 S. 1, 255 Abs. 1 S. 1 HGB um die Anschaffungskosten für die Gagfah-Aktien in Höhe von TEUR 3.883.988. Bei Tauschgeschäften werden die eingelegten Vermögensgegenstände (Gagfah-Aktien) mit dem Zeitwert des hingegebenen Vermögensgegenstände (bare Zuzahlung in Höhe von TEUR 1.940.964 und 79.210.096 DA-Angebotsaktien) bewertet. Für die Ermittlung des Wertes der DA-Angebotsaktien wird auf den Drei-Monats-Durchschnittskurs in Höhe von EUR 24,53 je DA-Aktie abgestellt.

Des Weiteren erhöht sich der Posten „Finanzanlagen“ (§ 266 Abs. 2 A. III. HGB) zusätzlich gemäß §§ 253 Abs. 1 S. 1, 255 Abs. 1 S. 2 HGB um die der Sachkapitalerhöhung gegen gemischte Sacheinlage zuzuordnenden und damit aktivierungsfähigen Transaktionskosten als Anschaffungsnebenkosten für die Gagfah-Aktien in Höhe von TEUR 50.000.

Der Posten „Finanzanlagen“ (§ 266 Abs. 2A. III. HGB) erhöht sich damit insgesamt von TEUR 2.414.891 um TEUR 3.933.988 auf TEUR 6.348.879.

- 2) Außerdem erhöht sich in einem ersten Schritt der Posten „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“ (§ 266 Abs. 2 B. IV. HGB) von TEUR 61.363 um TEUR 2.200.000 auf TEUR 2.261.363 aufgrund eines Darlehens der DA Finance zur Finanzierung der Barkomponente der Angebotsgegenleistung und der Transaktionskosten. Die DA Finance ist die Darlehensnehmerin unter dem DA-Kreditvertrag und reicht den Bruttobetrag der Ziehung in Höhe von TEUR 2.200.000 unter dem DA-Kreditvertrag im Rahmen eines Darlehens an die DA weiter. Die Zinszahlungen werden in der Bilanz zum 30. September 2014 nicht berücksichtigt, weil annahmegemäß die Transaktion erst zu diesem Stichtag stattfindet. Die Verbindlichkeiten erhöhen sich daher von TEUR 981.592 um TEUR 2.200.000 auf TEUR 3.181.592. In einem zweiten Schritt verringert sich der Posten „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“ (§ 266 Abs. 2 B. IV. HGB) von TEUR 2.261.363 um TEUR 2.120.964 auf TEUR 140.399 aufgrund der Zahlung der Barkomponente der Angebotsgegenleistung in Höhe von TEUR 1.940.964 und der Transaktionskosten in Höhe von TEUR 180.000.
- 3) In dem Fall, dass 100 % der Gagfah-Aktien eingereicht werden (steuerliche Auswirkungen auf die DA oder die Gagfah außer Betracht gelassen), ist zwischen der Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen für die Überschussaktien, also 12.385.559 Gagfah-Aktien und der Kapitalerhöhung gegen gemischte Sacheinlage für die verbleibenden 12.257.582 Gagfah-Aktien zu unterscheiden. Im Fall der Barkapitalerhöhung für die Überschussaktien erhöht sich der Posten „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“ (§ 266 Abs. 2 B. IV. HGB) um die im Wege der Barkapitalerhöhung zu einem vereinbarten Emissionspreis von rund EUR 25,90, der dem XETRA-Schlusskurs der DA-Aktien am 28. November 2014, dem letzten Börsenhandelstag vor der Ankündigung des Übernahmeangebots entspricht, ausgegebenen 4.423.414 DA-Angebotsaktien, also um TEUR 114.544. In diesem Fall erhöht sich also der Posten „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“ (§ 266 Abs. 2 B. IV. HGB) von TEUR 140.399 um TEUR 114.544 zunächst auf TEUR 254.943. Für die verbleibenden 12.257.582 Gagfah-Aktien, die ebenfalls im Wege der gemischten Sacheinlage eingebracht werden, erhöhen sich die Anschaffungskosten für die Gagfah-Aktien von TEUR 3.883.988 um TEUR 214.657 auf TEUR 4.098.644 und die Finanzanlagen von TEUR 3.933.988 um TEUR 214.657 auf TEUR 4.148.644, da annahmegemäß keine weiteren aktivierungsfähigen Transaktionskosten zu den bereits berücksichtigten TEUR 50.000 anfallen.

Außerdem verringert sich der Posten „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“ (§ 266 Abs. 2 B. IV. HGB) von TEUR 254.943 (nach der Barkapitalerhöhung für die Überschussaktien) um TEUR 107.271 auf TEUR 147.672 aufgrund der Zahlung der Barkomponente der Angebotsgegenleistung.

- 4) Auf der Passivseite der Bilanz erhöht sich das Eigenkapital um insgesamt TEUR 1.813.024.

Der Ausgabebetrag der DA-Angebotsaktien aus der Sachkapitalerhöhung gegen gemischte Sacheinlage im Sinne von § 9 AktG beträgt EUR 1,00 und die Differenz zu dem Einbringungswert der gemischten Sacheinlage wird der Kapitalrücklage zugewiesen. Es

erhöht sich deshalb zunächst der Posten „Gezeichnetes Kapital“ (§ 266 Abs. 3 A. I. HGB) in Höhe des Ausgabebetrags der 79.210.096 DA-Angebotsaktien aus der Sachkapitalerhöhung gegen gemischte Sacheinlage zur Erfüllung der Aktienkomponente der Angebotsgegenleistung für 90,0 % der Voraussichtlich Ausstehenden Gagfah-Aktien, nämlich von TEUR 240.242 um TEUR 79.210 auf TEUR 319.452. Des Weiteren erhöht sich der Posten „Kapitalrücklage“ (§ 266 Abs. 3 A. II. HGB) in Höhe der Differenz zwischen dem Einbringungswert der gemischten Sacheinlage (TEUR 1.943.024) und dem Ausgabebetrag (TEUR 79.210), also von TEUR 1.732.000 um TEUR 1.863.814 auf TEUR 3.595.814.

Schließlich verändert sich der Posten „Jahresüberschuss“ (§ 266 Abs. 3 A. V. HGB) um die aufwandswirksam verbuchten Transaktionskosten in Höhe von TEUR 130.000. Diese bestehen aus Aufwendungen für die Beschaffung von Eigenkapital in Höhe von TEUR 3.000 sowie Kosten der Fremdfinanzierung der Barkomponente der Angebotsgegenleistung und der Transaktionskosten in Höhe von TEUR 127.000, die von der DA-Finance an die DA weiterbelastet worden sind, soweit sie auf Ebene der DA Finance anfallen und nicht direkt von DA zu tragen sind. Der Posten „Jahresüberschuss“ (§ 266 Abs. 3 A. V. HGB) sinkt also von TEUR (6.141) um TEUR (130.000) auf TEUR (136.141).

- 5) In dem Fall, dass 100 % der Gagfah-Aktien eingereicht werden (steuerliche Auswirkungen auf die DA oder die Gagfah außer Betracht gelassen), ist zwischen der Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen für die Überschussaktien, also 12.385.559 Gagfah-Aktien und der Kapitalerhöhung gegen gemischte Sacheinlage für die verbleibenden 12.257.582 Gagfah-Aktien zu unterscheiden. Im Fall der Barkapitalerhöhung für die Überschussaktien erhöht sich der Posten „Gezeichnetes Kapital“ (§ 266 Abs. 3 A. I. HGB) zusätzlich um den Ausgabebetrag der DA-Angebotsaktien aus der Barkapitalerhöhung (EUR 1,00), also bei 4.423.414 zusätzlich ausgegebenen Aktien insgesamt von TEUR 319.452 um TEUR 4.423 auf TEUR 323.875. Des Weiteren erhöht sich der Posten „Kapitalrücklage“ (§ 266 Abs. 3 A. II. HGB) zusätzlich in Höhe der Differenz zwischen dem erlangten Emissionspreis (TEUR 114.544) und dem diesbezüglichen Ausgabebetrag (TEUR 4.423), also insgesamt von TEUR 3.595.814 um TEUR 110.121 auf TEUR 3.705.935.

Für die verbleibenden 12.257.582 Gagfah-Aktien, die ebenfalls im Wege der gemischten Sacheinlage eingebracht werden, erhöhen sich deshalb zunächst der Posten „Gezeichnetes Kapital“ (§ 266 Abs. 3 A. I. HGB) in Höhe des Ausgabebetrags der 4.377.708 DA-Angebotsaktien von TEUR 323.875 (nach der Barkapitalerhöhung für die Überschussaktien) um TEUR 4.378 auf TEUR 328.253. Des Weiteren erhöht sich der Posten „Kapitalrücklage“ (§ 266 Abs. 3 A. II. HGB) in Höhe der Differenz zwischen dem Einbringungswert der gemischten Sacheinlage (TEUR 107.385) und dem Ausgabebetrag (TEUR 4.378), also von TEUR 3.705.935 (nach der Barkapitalerhöhung für die Überschussaktien) um TEUR 103.007 auf TEUR 3.808.942.

14.4 Erwartete Auswirkungen auf die Ertragslage der Bieterin

Die folgende Tabelle zeigt, welche erwarteten Auswirkungen ein erfolgreiches Übernahmeangebot – auf Grundlage der in 14.2 genannten Ausgangslage und Annahmen – für die vereinfachte und ungeprüfte Gewinn- und Verlustrechnung der DA für den Neumonatszeitraum, der am 30. September 2014 endete, gehabt hätte, wenn das Übernahmeangebot zum 1. Januar 2014 erfolgreich vollzogen worden wäre:

alle Werte in TEUR	DA 01.01 bis 30.09.2014 (ungeprüft) ^{*)}	Erwartete Auswirkungen der Sachkapital- erhöhung gegen gemischte Sacheinlage durch Vollzug am 01.01.2014 (ungeprüft) ^{*)}	DA nach Vollzug 01.01 bis 30.09.2014 (ungeprüft) ^{*)}
<u>GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</u>			
Rohergebnis	63.164	-	63.164
Personalaufwand	(25.706)		(25.706)
Abschreibungen	(862)		(862)
sonstige betriebliche Aufwendungen ¹⁾	(62.711)	(3.000)	(65.711)
Erträge aus Beteiligungen ²⁾	-	-	-
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0		0
Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	22.232		22.232
Zinsen u. ä. Aufwendungen ³⁾	(28.326)	(176.317)	(204.643)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	(32.209)	(179.317)	(211.526)
Außerordentliche Aufwendungen	(1.376)		(1.376)
Steuern vom Einkommen und Ertrag	54		54
Sonstige Steuern	(24)		(24)
(Jahresfehlbetrag)/Jahresüberschuss	(33.555)	(179.317)	(212.872)
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	27.414		27.414
(Bilanzverlust)/Bilanzgewinn⁴⁾	(6.141)	(179.317)	(185.458)

*) In Klammern dargestellte Finanzangaben kennzeichnen negative Zahlen. In Bezug auf Finanzangaben bedeutet ein Strich („-“), dass die betreffende Finanzangabe nicht verfügbar ist, während eine Null („0“) bedeutet, dass die betreffende Finanzangabe verfügbar ist, aber auf Null gerundet wurde.

Erläuterung:

- 1) Der Posten „sonstige betriebliche Aufwendungen“ (§ 275 Abs. 2 Nr. 8 HGB) erhöht sich in Zusammenhang mit der (vorbereiteten) Barkapitalerhöhung entstehenden Transaktionskosten von TEUR 62.711 um TEUR 3.000 auf TEUR 65.711.
- 2) Für das Geschäftsjahr 2013 hat die Gagfah keine Dividende in 2014 gezahlt, sondern den Jahresfehlbetrag übertragen, so dass keine Dividendeneinkünfte aus der Beteiligung an Gagfah berücksichtigt werden. Die Bieterin erwartet, dass die Gagfah auch für das Geschäftsjahr 2014 keine Dividende ausschütten wird.
- 3) Die Aufwendungen für „Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon an verbundene Unternehmen“ (§ 275 Abs. 2 Nr. 13 HGB) erhöhen sich von TEUR 28.326 um TEUR 176.317 auf TEUR 204.643. Der zusätzliche Zinsaufwand in Höhe von TEUR 176.317 resultiert aus den aufwandswirksamen Kosten der Fremdfinanzierung der Barkomponente der Angebotsgegenleistung und der Transaktionskosten in Höhe von TEUR 127.000, die von der DA-Finance an die DA weiterbelastet worden sind, soweit sie auf Ebene der DA Finance anfallen und nicht direkt von DA zu tragen sind und Zinsauszahlungen in Höhe von TEUR 49.317. Die Zinszahlungen unter dem DA-Kreditvertrag werden annahmegemäß von DA-Finance an DA weiterbelastet. Sie stammen aus der unter dem DA-Kreditvertrag aufgenommenen Fremdfinanzierung in Höhe von EUR 2.200,0 Mio., die annahmegemäß zum Jahresbeginn 2014 an DA-Finance ausgezahlt und an DA weitergereicht worden ist. Die jährlichen Zinsen betragen annahmegemäß 3,0 %. Sie entsprechen dem durchschnittliche, gewichteten Zinssatz auf Finanzverbindlichkeiten von Deutsche Annington zum 30. September 2014.
- 4) Der Bilanzverlust erhöht sich von TEUR 6.141 um die erfolgswirksam verbuchten Transaktionskosten in Höhe von TEUR 130.000 und die Zinszahlungen in Höhe von TEUR 49.317 auf einen Bilanzverlust von TEUR 185.458.

In dem Fall, dass 100 % der Gagfah-Aktien eingereicht werden (steuerliche Auswirkungen auf die DA oder die Gagfah außer Betracht gelassen), verändern sich die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung nicht weiter, weil die der Barkapitalerhöhung zuzuordnenden Transaktionskosten in Höhe von TEUR 3.000 bereits berücksichtigt worden sind. Es fallen auch keine zusätzlichen Fremdfinanzierungskosten an, da die Mittel für die zusätzlich anfallende Barkomponente in Höhe von TEUR 107.271 aus den vorhandenen liquiden Mitteln bestritten werden kann.

15. Hinweise für Gagfah-Aktionäre, die das Übernahmeangebot nicht annehmen

Gagfah-Aktionäre, die das Übernahmeangebot nicht annehmen wollen, sollten insbesondere die in Ziffer 8 dieser Angebotsunterlage dargestellten Absichten der Bieterin im Hinblick auf die zukünftige Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaft und der Bieterin sowie die nachfolgend aufgeführten Aspekte berücksichtigen.

15.1 Mögliche Verringerung des Streubesitzes und der Liquidität der Gagfah-Aktie

Gagfah-Aktien, für die dieses Übernahmeangebot nicht angenommen wird, können weiterhin an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt werden, solange die Börsennotierung fortbesteht. Der gegenwärtige Börsenkurs der Gagfah-Aktien ist jedoch möglicherweise von der Tatsache beeinflusst, dass die Bieterin am 1. Dezember 2014 ihre Entscheidung zur Abgabe eines Übernahmeangebots veröffentlicht hat. Es ist daher ungewiss, ob sich der Aktienkurs der Gagfah-Aktie nach Durchführung des Übernahmeangebots weiterhin auf dem vergangenen Niveau bewegen oder ob er fallen oder steigen wird.

Die Abwicklung des Übernahmeangebots wird zu einer Verringerung des Streubesitzes an Gagfah-Aktien führen. Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass Übernahmeangebot und Nachfrage an Gagfah-Aktien nach der Durchführung des Übernahmeangebots niedriger sein werden als gegenwärtig und dass hierdurch die Liquidität der Gagfah-Aktien sinken wird. Eine niedrigere Liquidität der Gagfah-Aktien im Markt könnte zu größeren Kursschwankungen der Gagfah-Aktien als in der Vergangenheit führen und es ist möglich, dass Kauf- und Verkaufsaufträge im Hinblick auf Gagfah-Aktien nicht kurzfristig oder gar nicht ausgeführt werden können.

Die Durchführung des Übernahmeangebots, insbesondere die voraussichtlich erhebliche Verminderung des Streubesitzes an Gagfah-Aktien, kann dazu führen, dass die Gagfah nicht mehr die von den jeweiligen Indexerstellern aufgestellten Kriterien für den Verbleib der Gagfah-Aktien im MDAX, FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index und dem TR/GPR Global 100 Index EUR erfüllt. Dies kann möglicherweise zum Ausschluss der Gagfah-Aktien aus einem oder mehreren dieser Indizes führen, wodurch zu erwarten ist, dass insbesondere Indexfonds und institutionelle Investoren, die den jeweiligen Index in ihrem Portfolio abbilden, keine weiteren Gagfah-Aktien erwerben und ihre gehaltenen Gagfah-Aktien veräußern werden. Ein infolgedessen erhöhtes Angebot an Gagfah-Aktien in Verbindung mit einer geringeren Nachfrage nach Gagfah-Aktien könnte sich nachteilig auf den Börsenkurs der Gagfah-Aktie auswirken.

15.2 Möglicher Segmentwechsel oder Delisting

Die Bieterin könnte den Widerruf der Zulassung der Gagfah-Aktien zum Handel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse und/oder im Teilbereich des Regulierten Marktes der Frankfurter Wertpapierbörse mit zusätzlichen Zulassungsverpflichtungen (Prime Standard) oder die vollständige Aufhebung der Notierung der Gagfah-Aktien an der Frankfurter Wertpapierbörse („**Delisting**“) beschließen. Dies würde der Zustimmung des Verwaltungsrats der Gagfah bedürfen.

Im Falle eines Widerrufs der Zulassung zum Teilbereich des Regulierten Marktes der Frankfurter Wertpapierbörse mit zusätzlichen Zulassungsverpflichtungen (Prime Standard) würden die Gagfah-Aktionäre nicht länger von den strengeren Berichtspflichten des Prime Standard Segments profitieren. Im Falle des Wechsels vom Regulierten Markt in den

Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse oder eines Delistings würden sich die Berichtspflichten der Gagfah weiter verringern bzw. gänzlich entfallen.

Im Falle des Delistings kann die Frankfurter Wertpapierbörse dem Antrag der Bieterin auch dann stattgeben, wenn das betreffende Wertpapier nach dem Wirksamwerden des Delistings weder an einer anderen inländischen Börse noch an einem ausländischen organisierten Markt oder an einem entsprechenden Markt in einem Drittstaat zugelassen ist und gehandelt wird, solange nach der Bekanntgabe der Delisting-Entscheidung den Anlegern ausreichend Zeit verbleibt, die vom Widerruf betroffenen Wertpapiere im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse zu veräußern.

Bei einem Widerruf der Zulassung zum Teilbereich des Regulierten Marktes der Frankfurter Wertpapierbörse mit zusätzlichen Zulassungsverpflichtungen (Prime Standard) und/oder dem Wechsel vom Regulierten Markt (Prime oder General Standard) in den Freiverkehr (Open Market) oder eines Delistings könnten die Gagfah-Aktien zudem aus einem oder mehreren der unter Ziffer 15.1 beschriebenen Indices ausgeschlossen werden, was wiederum zu den dort beschriebenen Konsequenzen führen könnte.

Ein Delisting würde den Markt für die Aktien der Gagfah eingrenzen und die Liquidität der Aktien würde sich weiter verringern.

15.3 Squeeze-Out

Gemäß Art. 15 des Luxemburger Übernahmegesetzes kann die Bieterin von den übrigen Gagfah-Aktionären den Verkauf der von ihnen gehaltenen Gagfah-Aktien verlangen, wenn die Bieterin infolge eines Übernahmeangebots Gagfah-Aktien hält, die wenigstens 95 % des stimmberechtigten Kapitals und der Stimmrechte der Gagfah entsprechen („**Squeeze-Out**“). Die Durchführung des Squeeze-Out erfolgt nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg und nach den in Art. 15 Abs. 3 bis 5 des Luxemburger Übernahmegesetzes vorgesehenen Regelungen. Der Squeeze-Out muss insbesondere innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Annahmefrist erfolgen. Im Falle der Durchführung eines Squeeze-Out ist die Bieterin verpflichtet, die Gagfah-Aktien der verbleibenden Gagfah-Aktionäre zu einem angemessenen Preis im Sinne von Art. 15 Abs. 5 des Luxemburger Übernahmegesetzes zu erwerben, welcher zumindest alternativ in bar zu leisten ist. Gemäß Art. 15 Abs. 5 des Luxemburger Übernahmegesetzes soll die Luxemburgische *Commission de Surveillance du Secteur Financier* die Angemessenheit des Preises sicherstellen und der Preis muss in der Form der im Rahmen des Übernahmeangebots gewährten Gegenleistung entsprechen. Im Falle eines freiwilligen Übernahmeangebots gilt der Angebotspreis nach der gesetzlichen Vermutung des Art. 15 Abs. 5 S. 4 des Luxemburger Übernahmegesetzes als angemessener Preis, wenn die Bieterin durch die Annahme des Übernahmeangebots Aktien der Zielgesellschaft erworben hat, die mindestens 90 % des vom Übernahmeangebot betroffenen stimmberechtigten Kapitals der Zielgesellschaft entsprechen.

Die Bieterin kann außerdem gemäß Art. 4 Abs. 1 des luxemburgischen Gesetzes über einen zwingenden Squeeze-Out und Sell-Out vom 21. Juli 2012 („**Luxemburger Squeeze-Out und**

Sell-Out-Gesetz“) von den übrigen Gagfah-Aktionären den Verkauf der von diesen gehaltenen Gagfah-Aktien verlangen, wenn die Bieterin selbst oder zusammen mit den mit ihr gemeinsam handelnden Personen im Sinne des Art. 1 Abs. 4 des Luxemburger Squeeze-Out und Sell-Out-Gesetzes Gagfah-Aktien hält, die mindestens 95 % des stimmberechtigten Kapitals und der Stimmrechte der Gagfah entsprechen („**Gesellschaftsrechtlicher Squeeze-Out**“). Die Durchführung des Gesellschaftsrechtlichen Squeeze-Outs erfolgt insbesondere nach den in Art. 2 und 4 Abs. 2 bis 9 des Luxemburger Squeeze-Out und Sell-Out-Gesetzes vorgesehenen Regelungen. Die Prozedur hinsichtlich eines Gesellschaftsrechtlichen Squeeze-Out kann gemäß Art. 2 Abs. 3 des Luxemburger Squeeze-Out und Sell-Out-Gesetzes frühestens nach dem Ablauf einer sechsmonatigen Frist ab dem Erlöschen aller Rechte aus einem Übernahmeangebot im Sinne des Luxemburger Übernahmegesetzes begonnen werden, solange gemäß Art. 2 Abs. 1 des Luxemburger Squeeze-Out und Sell-Out-Gesetzes die Aktien zum Handel an einem regulierten Markt in einem oder mehreren Mitgliedsstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums zugelassen sind sowie bis zu fünf Jahre nach einem Delisting oder der Pflicht zur Veröffentlichung eines Wertpapierprospekts für ein öffentliches Angebot. Im Falle der Durchführung eines Gesellschaftsrechtlichen Squeeze-Out ist die Bieterin verpflichtet, die Aktien der verbliebenen Gagfah-Aktionäre zu einem angemessenen Preis im Sinne des Art. 4 Abs. 4 des Luxemburger Squeeze-Out und Sell-Out-Gesetzes zu erwerben. Gemäß Art. 4 Abs. 5 kann die *Commission de Surveillance du Secteur Financier* die Gagfah um eine Stellungnahme zum angebotenen Preis bitten und die betroffenen Aktionäre können sich mit einer Begründung dem Squeeze-Out (insbesondere dem angebotenen Preis) in Form eines Einschreibens an die *Commission de Surveillance du Secteur Financier* (mit Kopie an die DA und die Gagfah) mit Rückschein, welches innerhalb eines Monats nach der Veröffentlichung des Preises abgeschickt werden muss, widersetzen. Hierbei hat die DA gemäß Art. 4 Abs. 1 des Luxemburger Squeeze-Out und Sell-Out Gesetzes sicherzustellen, dass sie sämtliche Gegenleistungen in Bar erbringen kann.

Die Durchführung eines Squeeze-Outs würde zu einer Beendigung der Börsennotierung der Gagfah führen.

15.4 Mögliche qualifizierte Mehrheit der DA in der Hauptversammlung der Gagfah

Die Bieterin wird nach Vollzug dieses Übernahmeangebots und im Fall des Erwerbs von 66,66 % oder mehr der ausstehenden Gagfah-Aktien über die erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit verfügen, um wichtige gesellschaftsrechtliche Strukturmaßnahmen bezüglich der Gagfah in der Hauptversammlung der Gagfah durchsetzen zu können.

Zu den gesellschaftsrechtlichen Strukturmaßnahmen, welche der Bieterin nach Vollzug dieses Übernahmeangebots zur Verfügung stehen, gehören z.B. Satzungsänderungen (einschließlich der Änderung der Rechtsform), Kapitalerhöhungen, der Ausschluss von Bezugsrechten der Aktionäre bei Kapitalmaßnahmen, die Ausgabe von Wandelanleihen, Umwandlungen, Verschmelzungen, Auflösungen und der Verkauf sämtlicher oder eines Großteils der von der Gagfah gehaltenen Vermögensgegenstände. Dementsprechend werden in der Gagfah

verbleibende Minderheitsaktionäre nicht in der Lage sein, wichtige Geschäftsentscheidungen der Gagfah wesentlich zu beeinflussen.

Derartige gesellschaftsrechtliche Strukturmaßnahmen sind nach luxemburgischem Recht nicht mit der Pflicht der Bieterin verbunden, den Minderheitsaktionären ein Übernahmeangebot zu machen, ihre Aktien gegen eine angemessene Abfindung zu erwerben oder einen Ausgleich zu gewähren. Die Durchführung einiger dieser Maßnahmen könnte zudem zu einer Beendigung der Börsennotierung der Gagfah-Aktien führen.

15.5 Andienungsrecht der Gagfah-Aktionäre

Gemäß Art. 16 Abs. 1 des Luxemburger Übernahmegesetzes haben Gagfah-Aktionäre, die das Übernahmeangebot nicht angenommen haben, das Recht, von der Bieterin den Erwerb ihrer Gagfah-Aktien zu verlangen, wenn die Bieterin infolge eines Übernahmeangebots an alle Aktionäre der Gagfah selbst oder zusammen mit den mit ihr gemeinsam handelnden Personen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 lit. d), Art. 2 Abs. 2 des Luxemburger Übernahmegesetzes nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist und unter Berücksichtigung der schuldrechtlichen Verträge über die Einbringung der Eingereichten Gagfah-Aktien (siehe Ziffer 12.6) mehr als 90 % der Stimmrechte der Gagfah hält („**Andienungsrecht**“). Für Zwecke des Andienungsrechts wertet die Bieterin Gagfah-Aktien, die von der Drittbank erworben werden, also solche, die für die Berechnung der vorgenannten 90 %-Schwelle zählen. Die Ausübung des Andienungsrechts erfolgt nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg und gemäß Art. 16 des Luxemburger Übernahmegesetzes unter entsprechender Anwendung der in Art. 15 Abs. 3 bis 5 des Luxemburger Übernahmegesetzes vorgesehenen Regelungen. Das Andienungsrecht muss insbesondere innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist („**Andienungsfrist**“) erfolgen. Im Falle einer Ausübung des Andienungsrechts ist die Bieterin verpflichtet, die angedienten Gagfah-Aktien der das Andienungsrecht ausübenden Gagfah-Aktionäre („**Angediente Gagfah-Aktien**“) zu einem angemessenen Preis im Sinne von Art. 15 Abs. 5 des Luxemburger Übernahmegesetzes zu erwerben, welcher nach Wahl des Aktionärs in bar zu leisten ist. Gemäß Art. 15 Abs. 5 des Luxemburger Übernahmegesetzes soll die Luxemburgische *Commission de Surveillance du Secteur Financier* die Angemessenheit des Preises sicherstellen und der Preis muss in der Form der im Rahmen des Übernahmeangebots gewährten Gegenleistung entsprechen. Im Falle eines freiwilligen Übernahmeangebots gilt der Angebotspreis nach der gesetzlichen Vermutung des Art. 15 Abs. 5 S. 4 des Luxemburger Übernahmegesetzes als angemessener Preis, wenn die Bieterin durch die Annahme des Übernahmeangebots Aktien der Zielgesellschaft erworben hat, die mindestens 90 % des vom Übernahmeangebot betroffenen stimmberechtigten Kapitals der Zielgesellschaft entsprechen. Die infolge der Ausübung des Andienungsrechts entstehenden Verträge können nicht vor der Abwicklung des Übernahmeangebots (wie in Ziffer 12.5 dargestellt) abgewickelt werden; im Falle einer Rückabwicklung des Übernahmeangebots (wie in Ziffer 12.9 dargestellt) erlöschen auch das Andienungsrecht sowie die infolge der Ausübung des Andienungsrechts entstandenen Verträge.

Sofern die Bieterin selbst oder zusammen mit den mit ihr gemeinsam handelnden Personen im Sinne des Art. 1 Abs. 4 des Luxemburger Squeeze-Out und Sell-Out-Gesetzes nach Durchführung des Übernahmeangebots mindestens 95 % des stimmberechtigten Kapitals und der Stimmrechte der Gagfah hält, haben die verbliebenen Gagfah-Aktionäre gemäß Art. 5 Abs. 1 des Luxemburger Squeeze-Out und Sell-Out-Gesetzes das Recht, von der Bieterin den Erwerb ihrer Gagfah-Aktien zu verlangen („**Gesellschaftsrechtliches Andienungsrecht**“). Für Zwecke des Gesellschaftsrechtlichen Andienungsrechts wertet die Bieterin Gagfah-Aktien, die von der Drittbank erworben werden, also solche, die für die Berechnung der vorgenannten 95 %-Schwelle zählen. Die Ausübung des Gesellschaftsrechtlichen Andienungsrechts erfolgt insbesondere nach den in Art. 2 und 5 Abs. 2 bis 8 des Luxemburger Squeeze-Out und Sell-Out-Gesetzes vorgesehenen Regelungen. Die Bestimmungen hinsichtlich eines Gesellschaftsrechtlichen Andienungsrechts sowie des Gesellschaftsrechtlichen Squeeze-Outs gemäß Art. 2 Abs. 3 des Luxemburger Squeeze-Out und Sell-Out-Gesetzes sind frühestens nach dem Ablauf einer sechsmonatigen Frist ab dem Erlöschen aller Rechte aus einem Übernahmeangebot im Sinne des Luxemburger Übernahmegesetzes anwendbar und nur solange gemäß Art. 2 Abs. 1 des Luxemburger Squeeze-Out und Sell-Out-Gesetzes die Aktien zum Handel an einem regulierten Markt in einem oder mehreren Mitgliedsstaaten der EU zugelassen sind sowie bis zu fünf Jahre nach einem Delisting oder der Pflicht zur Veröffentlichung eines Wertpapierprospekts für ein öffentliches Angebot. Im Falle der Ausübung des Gesellschaftsrechtlichen Andienungsrechts ist die Bieterin verpflichtet, die Gagfah-Aktien der Gagfah-Aktionäre, die von dem Gesellschaftsrechtlichen Andienungsrecht Gebrauch gemacht haben, zu einem angemessenem Preis im Sinne des Art. 5 Abs. 3 des Luxemburger Squeeze-Out und Sell-Out-Gesetzes zu erwerben. Gemäß Art. 5 Abs. 4 des Luxemburger Squeeze-Out und Sell-Out-Gesetzes kann die *Commission de Surveillance du Secteur Financier* die Gagfah um eine Stellungnahme zum angebotenen Preis bitten und die betroffenen Aktionäre können sich mit einer Begründung dem angebotenen Preis in Form eines Einschreibens an die *Commission de Surveillance du Secteur Financier* (mit Kopie an die DA und die Gagfah) mit Rückschein, welches innerhalb eines Monats nach der Veröffentlichung des Preises abgeschickt werden muss, widersetzen. Die Aktionäre, die derart ihren Widerstand gelten machen, sind dann verpflichtet, an dem Sell-Out teilzunehmen.

Um die Umtauschtreuhänder für den Fall einer solchen Ausübung der Andienungsrechte in die Lage zu versetzen, die nach dem oben beschriebenen Umtauschverhältnis notwendige Anzahl an DA-Angebotsaktien zu liefern, werden – soweit erforderlich – Aktien aus den Angebotskapitalerhöhungen zur Verfügung stehen. Diese Aktien werden gegen gemischte Sacheinlage beziehungsweise, soweit die Angedienten Gagfah-Aktien als Überschussaktien von der Drittbank und nicht von der DA übernommen werden, gegen Bareinlage ausgegeben. Der Vorstand der DA hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 1. Dezember 2014 einen entsprechenden Ausnutzungsbeschluss im Umfang von bis zu 88.741.212 DA-Angebotsaktien unter Ausschluss des Bezugsrechts gefasst, der im Bedarfsfall durch einen weiteren Beschluss des Vorstands mit Zustimmung des Aufsichtsrats durchgeführt würde.

Die in Ziffer 12 beschriebenen Hinweise zur Durchführung des Übernahmeangebots gelten mit folgender Maßgabe sinngemäß für eine Ausübung des Andienungsrechts innerhalb der Andienungsfrist: Die Ausübung des Andienungsrechts gilt als fristgerecht vorgenommen, wenn infolge einer Annahmeerklärung (Ziffer 12.3) die Umbuchung der Gagfah-Aktien bei der Clearstream in die ISIN LU1152862774 (WKN A12 GFH) spätestens am zweiten Bankarbeitstag (einschließlich) nach dem Ablauf der Andienungsfrist bis 18:00 Uhr (mitteleuropäische Zeit) bewirkt worden ist. Die in dem Depot der jeweiligen Depotbank belassenen, innerhalb der Andienungsfrist Angedienten Gagfah-Aktien sind gemäß der Weisung nach Ziffer 12.4 dieser Angebotsunterlage unverzüglich, aber nicht später als acht Bankarbeitstage nach Ablauf der Andienungsfrist aus dem Depot der jeweiligen Depotbank auszubuchen und der Abwicklungsstelle durch Übertragung auf deren Depot bei der Clearstream zur Übereignung an die Bieterin zur Verfügung zu stellen.

16. Rücktrittsrechte

Gagfah-Aktionären, die das Übernahmeangebot angenommen haben, stehen folgende gesetzliche Rücktrittsrechte zu:

- (1) Im Falle einer Änderung des Übernahmeangebots gemäß § 21 Abs. 1 WpÜG hat jeder Gagfah-Aktionär gemäß § 21 Abs. 4 WpÜG das Recht, von seiner Annahme des Übernahmeangebots bis zum Ablauf der Annahmefrist zurückzutreten, wenn und soweit er das Übernahmeangebot vor Veröffentlichung der Änderung des Übernahmeangebots angenommen hat. Eine Änderung des Übernahmeangebots liegt insbesondere vor, wenn die Bieterin nach Ziffer 11.3 dieser Angebotsunterlage auf eine Bedingung verzichtet oder die Mindestannahmequote verringert hat.
- (2) Im Falle eines konkurrierenden Angebots gemäß § 22 Abs. 1 WpÜG hat jeder Gagfah-Aktionär gemäß § 22 Abs. 3 WpÜG das Recht, von einer Annahme des Übernahmeangebots bis zum Ablauf der Annahmefrist zurückzutreten, wenn und soweit er das Übernahmeangebot vor der Veröffentlichung der Angebotsunterlage eines konkurrierenden Übernahmeangebots angenommen hat.

Gagfah-Aktionäre können ihr Rücktrittsrecht gemäß Ziffer 16 dieser Angebotsunterlage nur dadurch ausüben, dass sie vor Ablauf der Annahmefrist

- (i) ihren Rücktritt für eine zu spezifizierende Anzahl zum Umtausch eingereichter Gagfah-Aktien schriftlich gegenüber ihrer jeweiligen Depotbank erklären, und
- (ii) ihre jeweilige Depotbank anweisen, die Rückbuchung einer entsprechenden Anzahl von in ihrem Depotkonto befindlichen zum Umtausch eingereichten Gagfah-Aktien, für die der Rücktritt erklärt wurde, in die ISIN LU0269583422 bei Clearstream vorzunehmen.

Die Rücktrittserklärung wird erst wirksam, wenn die betreffenden, zum Umtausch Eingereichten Gagfah-Aktien des zurücktretenden Gagfah-Aktionärs rechtzeitig zurückgebucht worden sind. Die Rückbuchung der Aktien gilt als rechtzeitig erfolgt, wenn diese spätestens am zweiten Bankarbeitstag nach dem Ablauf der Annahmefrist bis 18:00 Uhr (mitteleuropäische Zeit) bewirkt wird. Die jeweilige Depotbank ist gehalten, unverzüglich nach Erhalt der Rücktrittserklärung die Rückbuchung der zum Umtausch Eingereichten Gagfah-Aktien, für die der Rücktritt erklärt wurde, in die ISIN LU0269583422 bei Clearstream zu veranlassen. Nach der Rückbuchung können die Gagfah-Aktien wieder unter der ISIN LU0269583422 gehandelt werden.

Der Rücktritt von der Annahme dieses Übernahmeangebots ist nicht widerruflich. Eingereichte Gagfah-Aktien, für die das Rücktrittsrecht ausgeübt worden ist, gelten nach erfolgtem Rücktritt nicht als im Rahmen dieses Übernahmeangebots zum Tausch eingereicht. Die Gagfah-Aktionäre können in einem solchen Fall das Übernahmeangebot vor Ablauf der jeweils einschlägigen Annahmefrist in der in dieser Angebotsunterlage beschriebenen Weise erneut annehmen.

17. Angaben zu Geldleistungen oder anderen geldwerten Vorteilen an Organmitglieder der Gagfah

Den Mitgliedern des Verwaltungsrats der Gagfah wurden im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot folgende Geldleistungen oder geldwerte Vorteile angeboten:

- Die DA wird Herrn Thomas Zinnöcker anbieten, bei der DA anstelle seines Vertrags bei der Gagfah einen Vorstandsvertrag für zwei Jahre als stellvertretender Vorsitzender zu den bei der DA üblichen Konditionen mit Zuständigkeiten für Vertrieb, Akquisition und Integration zu erhalten. Sämtliche Ansprüche von Herrn Zinnöcker unter bestehenden Incentivierungsprogrammen werden (vorbehaltlich eines Beschlusses des Verwaltungsrats der Gagfah) gegebenenfalls für die verbleibende Restlaufzeit vollständig ausgezahlt (*on a fully vested basis*). Herr Zinnöcker wird nicht an einem entsprechenden Incentivierungsprogramm der DA teilnehmen;
- Die DA wird Herrn Klinck anbieten, anstelle seines Vertrags mit der Gagfah bei der DA einen Vorstandvertrag als Chief Controlling Officer, mit einer Laufzeit von drei Jahren und zu den bei der DA üblichen Konditionen, zu erhalten;
- Herrn Klinck und den sonstigen Teilnehmern an Aktienoptions-, Phantom Stock- und vergleichbaren Mitarbeiterincentivierungsprogrammen wird (vorbehaltlich eines Beschlusses des Verwaltungsrats der Gagfah) die Gelegenheit eröffnet, nach ihrer Wahl sämtliche unter den bestehenden Programmen gegebenen Ansprüche für die jeweilige Restlaufzeit des Vertrags bzw. Programms vollständig ausgezahlt zu bekommen (*on a fully vested basis*) oder diese in ein wirtschaftlich gleichwertiges Programm bei der DA zu überführen; und

- Die Bieterin und die Gagfah werden darauf hinwirken, dass Herr Gerhard Zeiler (derzeitiger Vorsitzender des Verwaltungsrats der Gagfah), Herr Hendrik Jellema (zum 1. Januar 2015 bestelltes Mitglied des Verwaltungsrats der Gagfah) und Herr Daniel Just (zum 1. Januar 2015 bestelltes Mitglied des Verwaltungsrats der Gagfah) als neue Mitglieder in diesen erweiterten Aufsichtsrat gewählt werden.

Abgesehen von den soeben geschilderten Regelungen, wurden keinem Mitglied des Verwaltungsrats der Gagfah noch den mit ihr gemeinsam handelnden Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG noch deren Tochterunternehmen durch die Bieterin, eine mit ihr gemeinsam handelnde Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG noch deren Tochterunternehmen Geldleistungen oder andere geldwerte Vorteile im Zusammenhang mit diesem Übernahmeangebot gewährt oder in Aussicht gestellt.

Mitglieder des Verwaltungsrats der Gagfah sind Gagfah-Aktionäre und beabsichtigen, das Übernahmeangebot anzunehmen. Falls die Mitglieder des Verwaltungsrats der Gagfah das Übernahmeangebot tatsächlich annehmen sollten, würden sie für die so Eingereichten Gagfah-Aktien genau die gleiche Angebotsgegenleistung erhalten, die alle anderen Gagfah-Aktionäre im Rahmen dieses Übernahmeangebots für ihre Eingereichten Gagfah-Aktien erhalten.

18. Ergebnisse des Übernahmeangebots und sonstige Veröffentlichungen

Zusätzlich zu den an anderen Stellen in dieser Angebotsunterlage beschriebenen Veröffentlichungen der Bieterin wird die Bieterin während des Übernahmeangebots folgende Veröffentlichungen und Mitteilungen machen:

Die Bieterin wird die Anzahl sämtlicher Gagfah-Aktien, die ihr sowie den mit ihr gemeinsam handelnden Personen und deren Tochterunternehmen zustehen, einschließlich der Höhe der jeweiligen Anteile und der ihr zustehenden und nach Art. 2 Abs. 1 lit. d) und Art. 2 Abs. 2 des Luxemburger Übernahmegesetzes zuzurechnenden Stimmrechtsanteile und die Höhe der nach entsprechender Anwendung der §§ 25 und 25a WpHG mitzuteilenden Stimmrechtsanteile, sowie die sich aus den der Bieterin zugegangenen Annahmeerklärungen ergebende Anzahl der Eingereichten Gagfah-Aktien einschließlich der Höhe des Anteils dieser Aktien am Grundkapital der Gagfah und der Stimmrechte gemäß § 23 Abs. 1 WpÜG

- nach Veröffentlichung der Angebotsunterlage wöchentlich und in der letzten Woche vor Ablauf der Annahmefrist täglich,
- unverzüglich nach Ablauf der Annahmefrist,
- unverzüglich nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist (die „**Ergebnisbekanntmachung**“) sowie

- unverzüglich, sobald das Übernahmeangebot für mehr als 90 % (wobei das Erreichen der 90 %-Schwelle gemäß den Vorschriften des Luxemburger Übernahmegesetzes zu bestimmen ist) der Gagfah-Aktien angenommen worden ist

im Internet unter <http://www.deutsche-annington.com/> unter der Rubrik *Investor Relations* sowie im Bundesanzeiger veröffentlichen und der BaFin mitteilen.

Nach § 23 Abs. 2 WpÜG wird die Bieterin weiterhin jeden unmittelbaren und/oder mittelbaren Erwerb von Gagfah-Aktien durch die Bieterin, durch die mit der Bieterin gemeinsam handelnden Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 S. 1 und 3 WpÜG oder durch deren Tochterunternehmen, der im Zeitraum von der Veröffentlichung der Angebotsunterlage bis zur Veröffentlichung nach § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 WpÜG an einer Börse oder außerbörslich erfolgt, sowie jeden unmittelbaren oder mittelbaren außerbörslichen Erwerb von Gagfah-Aktien vor Ablauf eines Jahres nach der Veröffentlichung nach § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 WpÜG unter Angabe der Art und Höhe der Gegenleistung im Internet unter <http://www.deutsche-annington.com/> unter der Rubrik *Investor Relations* sowie im Bundesanzeiger veröffentlichen und der BaFin mitteilen.

In den Fällen des § 23 Abs. 1 und Abs. 2 WpÜG steht dem Erwerb gemäß § 31 Abs. 6 WpÜG die Vereinbarung gleich, aufgrund derer die Übereignung von Aktien verlangt werden kann. Als ein solcher Erwerb gilt nicht die Ausübung eines gesetzlichen Bezugsrechts aufgrund einer Erhöhung des Grundkapitals der Gagfah.

19. Steuerlicher Hinweis

Die Grundlagen der Besteuerung sind in den Abschnitten „Wesentliche Aspekte der Besteuerung in Deutschland“ auf den Seiten 275 ff. des **Anhang 4** dieser Angebotsunterlage dargestellt. Die Bieterin empfiehlt jedem Gagfah-Aktionär, vor Annahme des Übernahmeangebots steuerlichen Rat bezüglich der steuerlich relevanten Auswirkungen einer Annahme des Übernahmeangebots insbesondere unter Berücksichtigung ihrer persönlichen finanziellen Verhältnisse einzuholen.

20. Anwendbares Recht, Gerichtsstand

Dieses Übernahmeangebot und die Verträge, die infolge der Annahme dieses Übernahmeangebots mit der Bieterin zustande kommen, unterliegen deutschem Recht. Ausschließlicher Gerichtsstand für alle aus oder im Zusammenhang mit diesem Übernahmeangebot (sowie allen Verträgen, die infolge der Annahme dieses Übernahmeangebots zustande kommen) entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist, soweit gesetzlich zulässig, Frankfurt am Main, Deutschland.

Die Unterrichtung der Arbeitnehmer durch die Zielgesellschaft und gesellschaftsrechtliche Fragen, die die Gagfah betreffen, insbesondere Fragen zum Squeeze-Out und Sell-Out (wie unter Ziffer 15.3 beschrieben), unterliegen dem Recht des Großherzogtums Luxemburg. Bei

Rechtsstreitigkeiten über solche Fragen kann der Gerichtsstand unter Umständen auch in Luxemburg sein.

21. Erklärung zur Übernahme der Verantwortung für den Inhalt der Angebotsunterlage

Die Deutsche Annington Immobilien SE mit Sitz in Düsseldorf, Deutschland, übernimmt die Verantwortung für den Inhalt der Angebotsunterlage gemäß § 11 Abs. 3 WpÜG und erklärt, dass ihres Wissens die in der Angebotsunterlage enthaltenen Angaben richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

22. Unterschriften

Düsseldorf, den 18. Dezember

Deutsche Annington Immobilien SE



Rolf Buch
Vorstandsvorsitzender



Dr. A. Stefan Kirsten
Finanzvorstand

Anhang 1
Finanzierungsbestätigung

An den Vorstand der
Deutsche Annington Immobilien SE
Münsterstraße 248
40470 Düsseldorf

Frankfurt am Main, 17. Dezember 2014

Freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot der Deutsche Annington Immobilien SE für den Erwerb sämtlicher Aktien der GAGFAH S.A., 2-4, Rue Beck, L-1222 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg

Bestätigung gemäß § 13 Absatz 1 Satz 2 Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die J.P. Morgan Securitites plc Frankfurt Branch ist eine Zweigniederlassung im Sinne von § 53 b Absatz 1 Satz 1 Kreditwesengesetz und im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 45952 eingetragen. Die J.P. Morgan Securitites plc Frankfurt Branch ist ein von der Deutsche Annington Immobilien SE unabhängiges Wertpapierdienstleistungsunternehmen im Sinne von § 13 Absatz 1 Satz 2 WpÜG.

Wir bestätigen hiermit, dass die Deutsche Annington Immobilien SE die notwendigen Maßnahmen getroffen hat, um sicherzustellen, dass ihr die zur vollständigen Erfüllung der Geldleistung des oben angegebenen Angebots notwendigen Mittel zum Zeitpunkt der Fälligkeit des Anspruchs auf die Geldleistung zur Verfügung stehen.

Mit der Wiedergabe dieses Schreibens in der Angebotsunterlage für das oben angegebene Angebot gemäß § 11 Absatz 2 Satz 3 Nr. 4 WpÜG sind wir einverstanden.

Mit freundlichen Grüßen



Dirk Albersmeier
Managing Director



Florian Roeckl
Managing Director

Anhang 2
Mit der DA gemeinsam handelnde Personen (Tochterunternehmen der DA)
Stand 30. November 2014

<u>Gesellschaft</u>	<u>Sitz</u>
Baugesellschaft Bayern mbH	München, Deutschland
BBG Grundstücksgesellschaft mbH	Bremen, Deutschland
Beamten Baugesellschaft Bremen GmbH	Bremen, Deutschland
Börsenhof A Besitz GmbH	Bremen, Deutschland
Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung & Wohnungsbau mit beschränkter Haftung	Bremen, Deutschland
Bremische Wohnungsbaugesellschaft mbH	Bremen, Deutschland
Bundesbahn Wohnungsbaugesellschaft Kassel Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Kassel, Deutschland
Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Regensburg mbH	Regensburg, Deutschland
BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main, Deutschland
DA DMB Netherlands B.V.	Eindhoven, Niederlande
DA Jupiter Capital GmbH	Düsseldorf, Deutschland
DA Jupiter Holdings GmbH	Düsseldorf, Deutschland
DA Jupiter Lux Holdings S.à r.l.	Luxemburg, Luxemburg
DA Jupiter NL JV Holdings 1 B.V.	Amsterdam, Niederlande
DA Jupiter Wohnanlage GmbH	Düsseldorf, Deutschland
DAIG 1. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf, Deutschland
DAIG 2. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf, Deutschland
DAIG 3. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf, Deutschland
DAIG 4. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf, Deutschland
DAIG 9. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam, Niederlande

Gesellschaft	Sitz
DAIG 10. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam, Niederlande
DAIG 11. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam, Niederlande
DAIG 12. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf, Deutschland
DAIG 13. Objektgesellschaft mbH	Düsseldorf, Deutschland
DAIG 14. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam, Niederlande
DAIG 15. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam, Niederlande
DAIG 16. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam, Niederlande
DAIG 17. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam, Niederlande
DAIG 18. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam, Niederlande
DAIG 19. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam, Niederlande
DAIG 20. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam, Niederlande
DAIG 21. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam, Niederlande
DAIG 22. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam, Niederlande
DAIG 23. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam, Niederlande
DAIG 24. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam, Niederlande
DAIG 25. Objektgesellschaft B.V.	Amsterdam, Niederlande
Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH	Düsseldorf, Deutschland
Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH	Düsseldorf, Deutschland
Deutsche Annington DEWG GmbH & Co. KG	Bochum, Deutschland
Deutsche Annington DEWG Verwaltungs GmbH	Düsseldorf, Deutschland
Deutsche Annington DMB Eins GmbH	Bochum, Deutschland
Deutsche Annington Eigentumsverwaltungs GmbH	Bochum, Deutschland
Deutsche Annington Finance B.V.	Amsterdam, Niederlande
Deutsche Annington Fundus Immobiliengesellschaft mbH	Köln, Deutschland

Gesellschaft	Sitz
Deutsche Annington Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf, Deutschland
Deutsche Annington Haus GmbH	Kiel, Deutschland
Deutsche Annington Heimbau GmbH	Kiel, Deutschland
Deutsche Annington Holdings Drei GmbH	Bochum, Deutschland
Deutsche Annington Holdings Eins GmbH	Düsseldorf, Deutschland
Deutsche Annington Holdings Fünf GmbH	Düsseldorf, Deutschland
Deutsche Annington Holdings Sechs GmbH	Bochum, Deutschland
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH	Düsseldorf, Deutschland
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH & Co. KG	Bochum, Deutschland
Deutsche Annington Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf, Deutschland
Deutsche Annington Immobilien-Dienstleistungen GmbH	Düsseldorf, Deutschland
Deutsche Annington Immobilienmanagement GmbH	Bochum, Deutschland
Deutsche Annington Immobilienservice GmbH	München, Deutschland
Deutsche Annington Interim DAMIRA GmbH	Düsseldorf, Deutschland
Deutsche Annington Kundenmanagement GmbH	Bochum, Deutschland
Deutsche Annington Kundenservice GmbH	Bochum, Deutschland
Deutsche Annington McKinley Drei Verwaltungs GmbH	Düsseldorf, Deutschland
Deutsche Annington McKinley Eins GmbH & Co. KG	Bochum, Deutschland
Deutsche Annington McKinley Eins Verwaltungs GmbH	Düsseldorf, Deutschland
Deutsche Annington McKinley-Holding GmbH & Co. KG	Bochum, Deutschland
Deutsche Annington Regenerative Energien GmbH	Bochum, Deutschland
Deutsche Annington Revisionsgesellschaft mbH	Düsseldorf, Deutschland
Deutsche Annington Rheinland Immobiliengesellschaft mbH	Köln, Deutschland
Deutsche Annington Rhein-Ruhr GmbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland

Gesellschaft	Sitz
Deutsche Annington Sechste Beteiligungs GmbH	Düsseldorf, Deutschland
Deutsche Annington Service GmbH	Bochum, Deutschland
Deutsche Annington WOGÉ Fünf Verwaltungs GmbH	Düsseldorf, Deutschland
Deutsche Annington WOGÉ Sechs Verwaltungs GmbH	Bochum, Deutschland
Deutsche Annington WOGÉ Sieben Verwaltungs GmbH	Düsseldorf, Deutschland
Deutsche Annington WOGÉ Vier Bestands GmbH & Co. KG	Bochum, Deutschland
Deutsche Annington WOGÉ Vier GmbH & Co. KG	Bochum, Deutschland
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I mbH	Essen, Deutschland
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft III mbH	Bochum, Deutschland
Deutsche Annington Zweite Beteiligungsgesellschaft mbH	Essen, Deutschland
Deutsche Eisenbahn-Wohnungs-Gesellschaft mbH	Leipzig, Deutschland
(früher: Deutsche Eisenbahn-Wohnungs-Holdings GmbH & Co. KG	Leipzig, Deutschland)
Deutsche Multimedia Service GmbH	Düsseldorf, Deutschland
Deutsche TGS GmbH (früher: MAKAB Beteiligungs Eins GmbH)	Düsseldorf, Deutschland
Deutsche Wohn-Inkasso GmbH	Bochum, Deutschland
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH (Siegau)	Augsburg, Deutschland
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH	Karlsruhe, Deutschland
Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Köln mbH	Köln, Deutschland
Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Nürnberg GmbH	Nürnberg, Deutschland
Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH	Düsseldorf, Deutschland
FSG Immobilien Verwaltungs GmbH	Düsseldorf, Deutschland
FSG-Holding GmbH	Düsseldorf, Deutschland
GAB Grundstücksgesellschaft mbH	Mönchengladbach, Deutschland

Gesellschaft	Sitz
Immobilienfonds Koblenz-Karthause Wolfgang Hober KG	Düsseldorf, Deutschland
JANANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald, Deutschland
KADURA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald, Deutschland
Kieler Stadtentwicklungs- und Sanierungsgesellschaft mbH	Kiel, Deutschland
Kieler Wohnungsbaugesellschaft mbH	Kiel, Deutschland
KWG Grundstücksgesellschaft mbH	Kiel, Deutschland
LEMONDAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald, Deutschland
LEVON Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald, Deutschland
MAKANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald, Deutschland
MANGANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald, Deutschland
MELCART Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH	Grünwald, Deutschland
MIRA Grundstücksgesellschaft mbH	Düsseldorf, Deutschland
MIRIS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald, Deutschland
Monterey Capital I S.à r.l.	Strassen, Luxemburg
Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH	Berlin, Deutschland
RSTE Objektgesellschaft Wohnanlagen für Chemnitz mbH	Wuppertal, Deutschland
„Sieve“ Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH Mainz	Mainz, Deutschland
TSP Wega Verwaltungs GmbH	Stuttgart, Deutschland
Verimmo2 GmbH	Bochum, Deutschland
Viterra Holdings Eins GmbH	Düsseldorf, Deutschland
Viterra Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf, Deutschland
Vitus GmbH	Mönchengladbach, Deutschland
WIN Wohnen-In-Nordenham GmbH	Mönchengladbach, Deutschland

Gesellschaft

Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH Essen

Sitz

Essen, Deutschland

Anhang 3
Mit der Gagfah gemeinsam handelnde Personen (Tochterunternehmen der Gagfah)
Stand: 30. September 2014

<u>Gesellschaft</u>	<u>Sitz</u>
Gagfah Holding GmbH	Essen, Deutschland
KALIRA Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH	Grünwald, Deutschland
KALIRA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald, Deutschland
Gagfah Verwaltung GmbH	Essen, Deutschland
DW Management GmbH	Essen, Deutschland
GAG ACQ Ireland Limited	Clonee, Irland
UC ACQ Ireland Limited	Clonee, Irland
Gagfah Operations Advisor GmbH	Essen, Deutschland
Gagfah Transaktionsmanagement GmbH	Essen, Deutschland
Gagfah GmbH	Essen, Deutschland
Gagfah M Immobilien-Management GmbH	Essen, Deutschland
Gagfah I Invest GmbH & Co. KG	Essen, Deutschland
Gagfah B Beteiligungs GmbH	Essen, Deutschland
Gagfah A Asset GmbH & Co. KG	Essen, Deutschland
VHB Facility Management GmbH	Essen, Deutschland
Neues Schweizer Viertel Betriebs+Service GmbH & Co. KG	Berlin, Deutschland
Schweizer Viertel Grundstücks GmbH	Berlin, Deutschland
IVS Immobilienversicherungsservice GmbH	Mülheim an der Ruhr, Deutschland
HaBeGe Bau- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH	Essen, Deutschland
Gagfah Facility Management GmbH	Essen, Deutschland
Haus- und Boden-Fonds 19	Essen, Deutschland

Gesellschaft	Sitz
Haus- und Boden-Fonds 33	Essen, Deutschland
Haus- und Boden-Fonds 37	Essen, Deutschland
Haus- und Boden-Fonds 38	Essen, Deutschland
GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-1 LIMITED	Dublin, Irland
NILEG Immobilien Holding GmbH	Hannover, Deutschland
NILEG Real Estate GmbH	Hannover, Deutschland
NILEG Real Estate GmbH & Co. Management KG	Hannover, Deutschland
NILEG Norddeutsche Immobiliengesellschaft mbH	Hannover, Deutschland
Gagfah S Service GmbH	Essen, Deutschland
Osnabrücker Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung	Osnabrück, Deutschland
NILEG Norddeutsche Beteiligungs GmbH	Hannover, Deutschland
NILEG Commercial Asset GmbH & Co. KG	Hannover, Deutschland
NILEG Residential Asset GmbH & Co. KG	Hannover, Deutschland
Wohnungsgesellschaft Norden mbH	Hannover, Deutschland
WGNorden Beteiligungs GmbH	Hannover, Deutschland
WGNorden Asset GmbH & Co. KG	Hannover, Deutschland
Wohnungsbau Niedersachsen GmbH	Hannover, Deutschland
VHB FM GmbH	Essen, Deutschland
WBN Beteiligungs GmbH	Hannover, Deutschland
WBN Asset GmbH & Co. KG	Hannover, Deutschland
GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-2 LIMITED	Dublin, Irland
WOBA HOLDING GMBH	Dresden, Deutschland
Opera Co-Acquisition GP GmbH	Dresden, Deutschland
Opera Co-Acquisition GmbH & Co. KG	Dresden, Deutschland

Gesellschaft	Sitz
WOBA DRESDEN GMBH	Dresden, Deutschland
Immo Service Dresden GmbH	Dresden, Deutschland
Gagfah Facility Management Dresden GmbH	Dresden, Deutschland
Bau- und Siedlungsgesellschaft Dresden mbH	Dresden, Deutschland
Liegenschaften Weißig GmbH	Dresden, Deutschland
WOHNBAU NORDWEST GmbH	Dresden, Deutschland
SÜDOST WOBA DRESDEN GMBH	Dresden, Deutschland
Parkhaus Prohlis GmbH	Dresden, Deutschland
12.CR Immobilien Vermietungsgesellschaft mbH & Co. SÜDOST WOBA Striesen KG	Leipzig, Deutschland
WOHNBAU NORDWEST Dienstleistungen GmbH	Dresden, Deutschland
Gagfah Acquisition 1 GmbH	Essen, Deutschland
Gagfah Acquisition 2 GmbH	Essen, Deutschland
Gagfah Erste Grundbesitz GmbH	Essen, Deutschland
GBH Acquisition GmbH	Essen, Deutschland
GBH Service GmbH	Heidenheim an der Brenz, Deutschland
GBH Heidenheim Verwaltung GmbH	Heidenheim an der Brenz, Deutschland
Objekt Dresden GbR	Hannover, Deutschland
Grundstücksentwicklungsgesellschaft Oesselse "Langes Feld" GbR	Essen, Deutschland
Wolmirstedt GbR	Essen, Deutschland
Möser GbR	Essen, Deutschland
Gagfah Property Management GmbH	Essen, Deutschland
Gagfah Zweite Grundbesitz GmbH	Essen, Deutschland

Gesellschaft	Sitz
Gagfah WEG Service GmbH	Essen, Deutschland
Gagfah Asset Management GmbH	Essen, Deutschland
Hannover Region Grundstücksgesellschaft Verwaltung mbh & Co. Business-Park Hannover-Nord KG	Hannover, Deutschland

Angaben nach § 2 Nr. 2 der WpÜG-Angebotsverordnung in Verbindung mit § 7 des Wertpapierprospektgesetzes sowie der Verordnung (EG) 809/2004 der Kommission vom 29. April 2004 in der jeweils gültigen Fassung, zur Umsetzung der Richtlinie 2003/71/EG des Europäischen Parlaments und des Rates betreffend die in Prospekten enthaltenen Angaben sowie die Aufmachung, die Aufnahme von Angaben in Form eines Verweises und Veröffentlichung solcher Prospekte sowie die Verbreitung von Werbung

In Bezug auf die Informationen, die in diesem Anhang der Angebotsunterlage enthalten sind, sollte das Folgende beachtet werden:

- I. In diesem Anhang 4 enthaltene Bezugnahmen auf dieses „Dokument“ oder den „Prospekt“ sind im Kontext dieser Angebotsunterlage als Bezugnahmen auf diesen Anhang 4 zu verstehen.
- II. Die Bieterin wird die Angebotsunterlage nur aktualisieren, soweit dies nach dem WpÜG zulässig und erforderlich ist. Die Bieterin wird zudem gegebenenfalls weitere, begleitende Informationen in Bezug auf das kombinierte Bar- und Tauschangebot veröffentlichen, die auf der Internetseite der Bieterin unter <http://www.deutsche-annington.com> unter der Rubrik *Investor Relations* abrufbar sein werden.
- III. Alle nach dem WpÜG erforderlichen Mitteilungen und Bekanntmachungen werden ebenfalls im Internet unter <http://www.deutsche-annington.com> (in deutscher sowie in englischer Sprache) unter der Rubrik *Investor Relations* und in deutscher Sprache im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

INHALT

	<u>Seite</u>
Zusammenfassung des Prospekts	S-1
A – Einleitung und Warnhinweise	S-1
B – Emittent.....	S-1
C – Wertpapiere.....	S-19
D – Risiken.....	S-21
E – Angebot.....	S-28
Risikofaktoren	1
Risiken im Zusammenhang mit dem Marktumfeld der Gruppe.....	1
Risiken im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot betreffend die Gagfah S.A.....	4
Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gruppe.....	10
Risiken im Hinblick auf die Bewertung der Immobilien der Gruppe	22
Finanzielle Risiken.....	23
Regulatorische und Rechtliche Risiken.....	27
Risiken im Zusammenhang mit den Aktien und der Börsennotierung.....	37
Allgemeine Informationen.....	39
Versicherung	39
Gegenstand dieses Prospekts.....	39
Zulassung an der Frankfurter und Luxemburger Börse, Notierung und Handelsbeginn.....	40
Allgemeine und spezifische Informationen über die Aktien	40
Gesamtkosten der Emission und Gesamtnettoerlös.....	41
Zukunftsgerichtete Aussagen	42
Gutachter	43
Hinweis zu den Finanzinformationen und Zahlendarstellung	43
Quellen der Marktdaten.....	44
Zur Einsichtnahme verfügbare Unterlagen.....	48
Währungsangabe	48
Wesentliche Interessen an dem Übernahmeangebot, einschließlich Interessenkonflikten.....	48
Angebot.....	50
Gegenstand	50
Wichtige Hinweise	52
Bedingungen.....	52
Zeitplan.....	54
Abwicklung	54
Gründe für das Übernahmeangebot und Verwendung der Erträge.....	56
Gründe für das Übernahmeangebot.....	56
Verwendung der Erlöse	59
Dividendenpolitik; Ergebnisse und Dividenden je Aktie; Verwendung von Gewinnen.....	60
Allgemeine Bestimmungen betreffend Gewinnverwendung und Dividendenausüttungen	60
Dividendenpolitik und Gewinn pro Aktie	61
Kapitalausstattung und Verschuldungsgrad; Erklärung zum Geschäftskapital.....	63
Kapitalausstattung	63
Verschuldung.....	64

Erklärung zum Geschäftskapital.....	64
Rating	65
Verwässerung	66
Betrag und Prozentsatz der unmittelbaren Verwässerung, die sich aus dem Angebot ergibt	66
Ausgewählte konsolidierte Finanz- und Gesellschaftskennzahlen	68
Daten aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	69
Daten aus der Konzernbilanz.....	70
Daten aus der Konzern-Kapitalflussrechnung	71
Zusätzliche Kennzahlen.....	71
Segmente	75
Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und der Geschäftstätigkeit.....	77
Übersicht	77
Wesentliche Einflussfaktoren für die Geschäftsergebnisse.....	78
Faktoren mit Einfluss auf die Vergleichbarkeit von Finanzinformationen	87
Ergebnisse betrieblicher Tätigkeit.....	89
Segmentberichterstattung	104
Immobilienportfolio und Investitionen.....	109
Liquidität und Kapitalressourcen	112
Eventualschulden und sonstige finanzielle Verpflichtungen.....	122
Weitere Daten aus dem Einzeljahresabschluss für das am 31. Dezember 2013 endende Geschäftsjahr, erstellt nach dem deutschen Handelsgesetzbuch	124
Quantitative und qualitative Angaben zu Marktrisiken.....	124
Wesentliche Rechnungslegungsgrundsätze	125
Gewinnprognose.....	128
Prognose des Funds from Operations I („FFO I“) von Deutsche Annington für das Geschäftsjahr 2014 und das Geschäftsjahr 2015	128
Bescheinigung zur Prognose des Funds from Operations I („FFO I“) der Deutsche Annington Gruppe für das Geschäftsjahr 2014 und das Geschäftsjahr 2015	132
Erläuterungen zu den erwarteten Auswirkungen eines erfolgreichen Übernahmeangebots auf die Konzernfinanzinformationen von Deutsche Annington für das zum 31. Dezember 2013 endende Geschäftsjahr sowie für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum.....	133
Einleitung	133
Zweck der Erläuternden Finanzinformationen	134
Grundlagen der Erstellung.....	135
Methodischer Ansatz zur Erläuterung der erwarteten Auswirkungen eines erfolgreichen Übernahmeangebots auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft unter besonderer Berücksichtigung der Sachkapitalerhöhung.....	139
Illustrative Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen für die Zeiträume vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013 und vom 1. Januar 2014 bis zum 30. September 2014 sowie Illustrative Konzern-Bilanz zum 30. September 2014	141
Beschreibung der beabsichtigten Übernahme der Gagfah S.A.	147
Abschluss einer Grundsatzvereinbarung	147
Beschreibung des Gagfah-Konzerns	149
Wirtschaftliche und strategische Gründe für das Übernahmeangebot	150

Übernahmeangebot in Form eines kombinierten Bar- und Tauschangebots.....	153
Transaktionsstruktur.....	153
Auswirkungen eines erfolgreichen Übernahmeangebots auf Deutsche Annington	156
Märkte und Wettbewerb	158
Märkte	158
Wettbewerb	167
Geschäftstätigkeit.....	169
Übersicht	169
Strategie.....	171
DeWAG-Erwerb und Behaltenes Vitus-Portfolio	175
Immobilienbestand der Deutsche Annington	177
Geschäftstätigkeiten	188
Mitarbeiter.....	199
Geistiges Eigentum, Marken und Domains.....	201
Versicherungsschutz.....	201
Gerichtsverfahren	202
Wesentliche Verträge.....	203
Verträge im Zusammenhang mit kürzlich durchgeführten Akquisitionen	203
Finanzierungsvereinbarungen.....	205
Beziehungen und Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen	220
Rechtliche Rahmenbedingungen	223
Deutsches Mietrecht	223
Bestimmungen zu Umweltschäden, Kontamination und Immobilieninstandhaltung	230
Deutsche Gesetze zum Grunderwerb	233
Kapitalanlagegesetzbuch	234
Allgemeine Angaben zur Gesellschaft und zur Gruppe	235
Gründung, Eintragung, Firmenname, Geschäftsjahr und Firmensitz	235
Geschichte und Entwicklung	235
Dauer der Gesellschaft und Gesellschaftszweck	237
Struktur der Gruppe.....	238
Wesentliche Tochtergesellschaften	238
Abschlussprüfer	239
Meldungen, Zahlstelle.....	240
Beschreibung des Grundkapitals der Deutsche Annington Immobilien SE und geltende Bestimmungen	241
Aktuelles Aktienkapital; Aktien	241
Entwicklung des gezeichneten Kapitals seit Gründung der Gesellschaft.....	241
Genehmigtes Kapital	242
Bedingtes Kapital	242
Kauf eigener Aktien	243
Allgemeine Bestimmungen, die für eine Liquidation der Gesellschaft gelten	244
Allgemeine Bestimmungen, die bei einer Veränderung des Grundkapitals gelten	244
Allgemeine Bestimmungen zum Bezugsrecht.....	244
Ausschluss von Minderheitsaktionären.....	245

Meldepflicht der Aktionäre; obligatorische Übernahmeangebote; Directors' Dealings	246
Beschreibung der Leitungsorgane der Deutsche Annington Immobilien SE.....	248
Übersicht	248
Vorstand	251
Senior Management.....	256
Aufsichtsrat	259
Einige Informationen zu den Mitgliedern des Vorstands, des Aufsichtsrats und des Senior Managements.....	267
Hauptversammlung	268
Corporate Governance.....	269
Long-Term-Incentive-Programme	270
Aktionärsstruktur	272
Wesentliche Aspekte der Besteuerung	273
Wesentliche Aspekte der Besteuerung in Deutschland	273
Wesentliche Aspekte der Besteuerung in Luxemburg	285
Finanzinformationen	F-1
Bewertungsbericht	V-1
Glossar	G-1
Jüngste Entwicklungen und Ausblick.....	O-1

ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS

Zusammenfassungen bestehen aus geforderten Angaben, die als Punkte („Punkte“) bezeichnet sind. Diese Punkte sind in den Abschnitten A – E (A.1 – E.7) fortlaufend nummeriert. Diese Zusammenfassung enthält alle Punkte, die für die vorliegende Art von Wertpapier und Emittent in eine Zusammenfassung aufzunehmen sind. Da einige Punkte nicht behandelt werden müssen, können in der Nummerierungsreihenfolge Lücken auftreten. Selbst wenn ein Punkt wegen der Art des Wertpapiers und des Emittenten in die Zusammenfassung aufgenommen werden muss, ist es möglich, dass in Bezug auf diesen Punkt keine relevanten Informationen gegeben werden können. In solchen Fällen enthält die Zusammenfassung eine kurze Beschreibung des Punkts mit dem Hinweis „Entfällt“.

A – Einleitung und Warnhinweise

- A.1 Warnhinweise** Diese Zusammenfassung sollte als Einleitung zu diesem Prospekt verstanden werden. Bei jeder Anlageentscheidung sollte sich der Anleger auf die Prüfung des gesamten Prospekts stützen.
- Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.
- Die Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf, (die „**Gesellschaft**“ und gemeinsam mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften, „**Deutsche Annington**“ oder die „**Gruppe**“) hat nach § 5 Abs. 2b Nr. 4 Wertpapierprospektgesetz die Verantwortung für den Inhalt dieser Zusammenfassung übernommen. Diejenigen Personen, die für die Zusammenfassung einschließlich ihrer Übersetzung die Verantwortung übernommen haben oder von denen der Erlass ausgeht, können haftbar gemacht werden, wenn die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, sofern sie zusammen mit anderen Teilen dieses Prospekts gelesen wird, oder wenn die Zusammenfassung nicht alle erforderlichen Schlüsselinformationen vermittelt, sofern sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird.
- A.2 Angabe über spätere Verwendung des Prospekts.** Entfällt. Eine Zustimmung zur Verwendung des Prospekts für eine spätere Weiterveräußerung oder Platzierung der Aktien wurde nicht erteilt.

B – Emittent

- B.1 Juristische und kommerzielle Bezeichnung.** Die juristische Bezeichnung der Gesellschaft ist Deutsche Annington Immobilien SE.
- Die Gesellschaft ist die Holding-Gesellschaft der Gruppe; die Gruppe betreibt ihre Geschäfte unter der kommerziellen Bezeichnung „Deutsche Annington“.
- B.2 Sitz und Rechtsform des Emittenten, geltendes Recht, Land der Gründung.** Die Gesellschaft hat ihren eingetragenen Sitz in der Münsterstraße 248, 40470 Düsseldorf, Deutschland, und ist beim Amtsgericht Düsseldorf, unter HRB 68115 eingetragen. Die Gesellschaft ist eine Europäische Aktiengesellschaft (*Societas Europaea* oder SE), die europäischem und deutschem Recht unterliegt.

B.3 Derzeitige Geschäfts- und Haupttätigkeit sowie Hauptmärkte, auf denen der Emittent vertreten ist.

Aufgrund ihrer internen Marktanalyse ist Deutsche Annington der Auffassung, dass sie gemessen am Verkehrswert ihres Immobilienportfolios und der Anzahl Wohneinheiten das größte Wohnungsunternehmen im privatwirtschaftlichen Sektor in Deutschland ist. Demzufolge ist Deutsche Annington auch eine der zehn größten börsennotierten europäischen Immobiliengesellschaften und die größte börsennotierte deutsche Wohnimmobiliengesellschaft. Zum 30. September 2014 umfasste das Immobilienportfolio der Gruppe 183.983 Wohneinheiten, 45.682 Garagen und Stellplätze sowie 1.261 gewerbliche Einheiten und wurde mit EUR 11,4 Mrd. bewertet. Im April 2014 hat Deutsche Annington die Übernahme des von der DeWAG („DeWAG“) bewirtschafteten Immobiliengeschäfts und am 1. Oktober 2014 die Übernahme der Vitus Real Estate Group (die „Übernahme der Vitus-Gruppe“) vollzogen. Nach dem Verkauf von Teilen des Portfolios am 9. Oktober 2014, das im Zuge der Übernahme der Vitus Real Estate Group (die „Vitus-Gruppe“) aufgekauft worden war, ergeben beide Transaktionen zusammen zum 31. Dezember 2013 ein Gesamtportfolio von rund 31.700 Einheiten zu einem Gesamtkaufpreis von etwa EUR 2,0 Mrd. Während die im Folgenden für den zum 30. September 2014 endenden Zeitraum präsentierten Zahlen die Integration des von der DeWAG bewirtschafteten Immobiliengeschäfts berücksichtigen, lassen sie die Auswirkungen der Integration des Behaltene Vitus-Portfolios („Behaltenes Vitus-Portfolio“) unberücksichtigt. Am 29. August 2014 schloss Deutsche Annington einen Kaufvertrag über den Erwerb von rund 5.000 Wohneinheiten und rund 210 Gewerbeeinheiten mit CitCor Residential Group, einem Gemeinschaftsunternehmen von Citigroup Property Investors und CORPUS SIREO, („CitCor“). Dieser wurde im Dezember 2014 teilweise aufgehoben und um einen weiteren Kaufvertrag über 94,9 % bestimmter bestandshaltender Gesellschaften der CitCor ergänzt. Die Einheiten des Portfolios der CitCor sind auf ganz Deutschland verteilt, wobei etwa 50 % in Berlin oder in der Berliner Metropolregion gelegen sind. Der Gesamtkaufpreis für die beiden Transaktionen mit der CitCor liegt bei ca. EUR 320 Mio. Der Vollzug des Erwerbs wird voraussichtlich zum 1. April 2015 erfolgen.

Alle Gebäudeeinheiten und Geschäftstätigkeiten der Gruppe befinden sich in Deutschland und profitieren von dem positiven Wachstum der deutschen Wirtschaft im Allgemeinen und des deutschen Immobilienmarktes im Speziellen, welche widerstandsfähiger gegenüber schwierigen wirtschaftlichen Bedingungen geblieben sind als die meisten anderen Volkswirtschaften und Industriebereiche.

Zudem profitiert Deutsche Annington von dem demografischen Trend zu Ein- und Zweipersonenhaushalten, welcher besonders stark in den deutschen Metropolregionen erwartet wird (*Quelle: BBSR – Regionalplanung 2030*), und einer alternden Bevölkerung. Angesichts einer bundesweiten durchschnittlichen Mietwohnungsgröße von 69,4 m² und einer durchschnittlichen Eigentumswohnungsgröße von 121,9 m² im Jahr 2013 ist Deutsche Annington mit ihrer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 64 m² und 2-3 Zimmern je Einheit gut aufgestellt, um die wachsende Nachfrage nach Einheiten für kleinere Haushalte zu decken (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Wohnen*). Darüber hinaus ist der deutsche Markt für Wohnimmobilien durch eine geringe Mietermobilität und lange Vertragslaufzeiten gekennzeichnet, welche zu einer höheren Stabilität des Geschäfts mit Mietwohnungen führt. Zum 30. September 2014 betrug die Leerstandsquote der Gruppe

einschließlich des DeWAG-Portfolios rund 3,6 %, und die monatliche Istmiete lag bei EUR 5,59 pro m².

Bei ihrer Portfolioverwaltung verfolgt Deutsche Annington eine disziplinierte Herangehensweise und hat eine gute Wertschöpfungsbilanz vorzuweisen. Deutsche Annington unterteilt ihren Gesamtwohnungsbestand in die Teilbereiche (i) Aktives Management, (ii) Gebäudemodernisierung, (iii) Wohnungsmodernisierung, (iv) Privatisierung und (v) Non-Core. Für jeden dieser Teilbereiche verfolgt Deutsche Annington eine klare Strategie. Gemessen am Verkehrswert (Fair Value) waren zum 30. September 2014 97 % des Gesamtwohnungsbestands den Core-Beständen zuzurechnen, bei denen Deutsche Annington annimmt, Mehrwert schaffen zu können. Nur 3 % des Gesamtwohnungsbestands werden als Non-Core-Aktiva mit unzureichenden mittel- bis langfristigen Wachstumsaussichten angesehen. Deutsche Annington plant, diese Non-Core-Aktiva mittelfristig zu Preisen um den Verkehrswert zu verkaufen. In Bezug auf ihre Core-Bestände beabsichtigt Deutsche Annington, Mehrwert durch drei Hauptmaßnahmen zu schaffen:

- operative Wertschöpfung durch zum Beispiel Mietsteigerungen, Reduzierung der Leerstände, wirksame und nachhaltige Instandhaltungsausgaben und Kosteneffizienzen durch Skaleneffekte;
- zusätzliche Wertschöpfung durch ein zielorientiertes Investitionsprogramm, das hauptsächlich auf energiesparenden Gebäudemodernisierungen, der Modernisierung einzelner Wohnungen zum seniorenfreundlichen Wohnen und der Sanierung zur Erreichung gehobener Wohnstandards auf Märkten, in denen vollständig sanierte Wohnungen Mietaufschläge erzielen, gerichtet ist;
- zusätzliche Wertschöpfung durch die Privatisierung von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern mit einem Preisaufschlag. Zum 30. September 2014 bildeten diese Bestände 12 % des Gesamtportfolios. In den vergangenen drei Jahren hat Deutsche Annington pro Jahr ca. 2.500 Wohnungen zu einem Durchschnittspreis von mehr als 20 % über dem Verkehrswert verkauft.

Die Einnahmen der Privatisierungsverkäufe sowie aus dem Verkauf von Non-Core-Beständen können zur Finanzierung von Investitionen in Wohnbestände, die zur Gebäude- oder Wohnungsaufwertung vorgesehen sind, zur Schuldentilgung, zur Finanzierung von Dividendenzahlungen oder zur Finanzierung von Ankäufen verwendet werden.

Auf Basis einer ausgewogenen Mischung von örtlichen und zentralen Betriebsstrukturen betreibt Deutsche Annington ihr Geschäft auf eine effiziente, integrierte und automatisierte Weise. Während Arbeitsprozesse, bei denen Skaleneffekte erzielt werden, zentralisiert durchgeführt werden, werden Abläufe, die eingehende Kenntnisse eines einzelnen lokalen Markts oder das enge Zusammenwirken mit den Kunden der Gruppe erfordern, durch die 30 lokalen Geschäftseinheiten der Gruppe durchgeführt. Diese Geschäftseinheiten sind in vier Regionen organisiert und befinden sich in der Nähe der Liegenschaften und der Kunden in ganz Deutschland.

Die Gruppe macht sich ihre Größe zunutze, um ihre Wohnungsvermietungstätigkeiten durch ausgewählte, werterhöhende

Dienstleistungen zu ergänzen und dadurch die Kundenzufriedenheit zu steigern. In Zusammenarbeit mit einer der größten Handwerkerorganisationen in Deutschland, der B&O Service & Messtechnik AG, als Partner eines Gemeinschaftsunternehmens hat Deutsche Annington eine Handwerkerorganisation mit zum 30. September 2014 1.654 Beschäftigten gegründet, deren alleinige Aufgabe in der Erbringung von Instandhaltungsarbeiten für das Immobilienportfolio der Gruppe besteht, zusätzlich zu einer Hausmeisterorganisation, die Vor-Ort-Diente erbringt und 381 Mitarbeiter beschäftigt.

Deutsche Annington kann relativ große und attraktive Grundstücks- und Immobilienportfolien erwerben, die außerhalb der Reichweite von kleineren Wettbewerbern liegen. Zudem ist Deutsche Annington in der Lage, die erworbenen Einheiten wirtschaftlich erfolgreich in ihr bestehendes Portfolio zu integrieren. Darüber hinaus hat Deutsche Annington Zugang zu Kapitalmarktfinanzierungen, die kleineren Gesellschaften nicht zur Verfügung stehen.

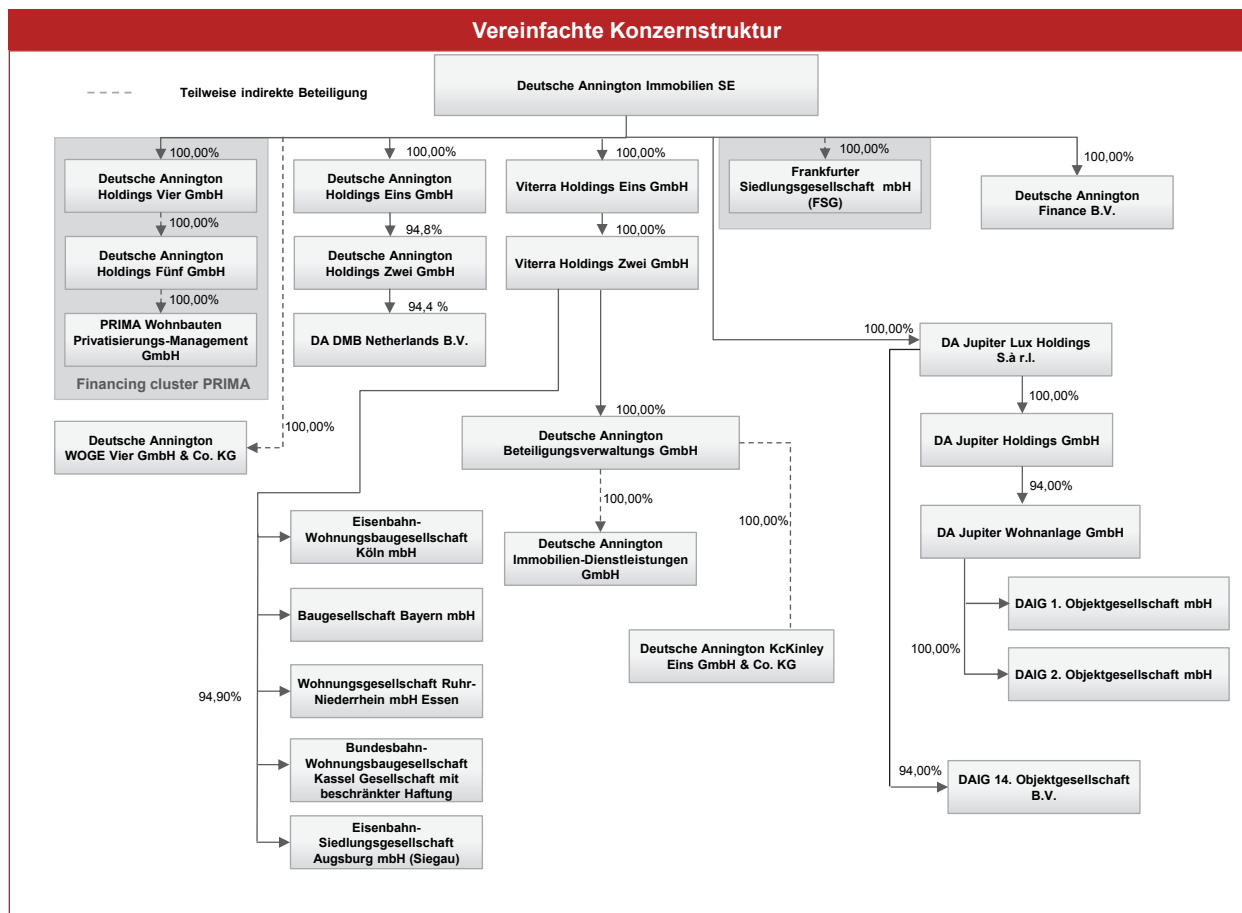
B.4a Wichtigste jüngste Trends, die sich auf den Emittenten und die Branchen, in denen er tätig ist, auswirken.

Die Gruppe sowie die gesamte deutsche Wohnimmobilienbranche sind stark von aktuellen und voraussichtlichen demographischen Trends betroffen, insbesondere einem Bevölkerungsschwund, einem Anstieg der Zahl von Haushalten mit einer niedrigeren durchschnittlichen Haushaltsgröße sowie einer alternden Bevölkerung. Diese Trends haben dazu geführt und werden voraussichtlich weiterhin dazu führen, dass ein Anstieg der Nachfrage nach Wohnbeständen, die für Ein- bis Zweipersonen-Haushalte bzw. -eigentum, welches für ein seniorenfreundliches Wohnen gedacht ist, erfolgt.

Die Gruppe sowie die Branche sind auch von wirtschaftlichen Entwicklungen in Deutschland betroffen. Deutsche Annington generiert zwei wesentliche Einkommensarten: Mieteinnahmen und Einnahmen aus Immobilienverkäufen, die beide sehr von den Marktpreisen für Immobilien in den Mikrostandorten beeinflusst werden, welche wiederum Mietniveaus, Leerstände und andere Faktoren, einschließlich Markterwartungen widerspiegeln. Seit 2010 werden die deutsche Wohnimmobilienbranche und die Ergebnisse der Gruppe positiv von den Entwicklungen im Immobilienmarkt beeinflusst.

B.5 Beschreibung des Konzerns und der Stellung des Emittenten innerhalb dieses Konzerns.

Die Gesellschaft ist die Holding-Gesellschaft der Gruppe. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wird in erster Linie durch die entsprechenden Tochtergesellschaften durchgeführt. In dem folgenden Schaubild ist eine aktuelle Zusammenfassung (in vereinfachter Form) der wesentlichen Tochtergesellschaften der Gesellschaft unter Berücksichtigung des durchgerechneten Beteiligungsanteils dargestellt. Die dargestellten Beteiligungen umfassen auch Anteile an verbundenen Gesellschaften gemäß §§ 15 ff. Aktiengesetz. Die Kommanditgesellschaften der Gruppe werden über Dritterwerberstrukturen gehalten. Aufgrund der angewandten Berechnungsmethode sind diese in dem folgenden Schaubild nicht dargestellt. Die unten angegebenen Beteiligungen sind auf zwei Nachkommastellen gerundet. Die grau unterlegten Bereiche stellen entweder die Finanzierungsgruppen dar, zu denen die betreffenden Gesellschaften gehören, oder umfassen die Service-Gesellschaften.



B.6 Personen, die eine (meldepflichtige) direkte oder indirekte Beteiligung am Eigenkapital der Emittentin und Stimmrechte haben oder eine Beherrschung über die Emittentin ausüben.

Zum Datum dieses Prospekts haben die folgenden Aktionäre eine direkte oder indirekte meldepflichtige Beteiligung an den Namensaktien der Gesellschaft und den Stimmrechten. Die in der nachstehenden Tabelle angegebenen Prozentsätze entsprechen dabei der Anzahl der von dem jeweiligen Aktionär zuletzt der Gesellschaft gemeldeten Stimmrechte im Verhältnis zu dem zum Datum des Prospekts ausgegebenen Grundkapital der Gesellschaft. Dabei ist zu beachten, dass die zuletzt gemeldete Anzahl an Stimmrechten sich seit diesen Stimmrechtsmitteilungen geändert haben könnte, ohne dass der betreffende Aktionär zur Abgabe einer Stimmrechtsmitteilung verpflichtet gewesen wäre, wenn keine meldepflichtigen Schwellenwerte erreicht oder über- oder unterschritten wurden:

Aktionäre	Unmittelbare oder mittelbare Beteiligung an der Deutsche Annington Immobilien SE (in %)	
	Stimmrechtsanteil	
Abu Dhabi Investment Authority ⁽¹⁾		11,85
Norges Bank ⁽²⁾		7,82
The Wellcome Trust Ltd.....		6,68
BlackRock ⁽³⁾		6,01
Sun Life Financial ⁽⁴⁾		3,12
Summe		35,48

(1) Die Aktien werden unmittelbar von der HIP Company Ltd. gehalten. Deren Stimmrechte werden der Abu Dhabi Investment Authority nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet.
(2) Die Norges Bank ist die Zentralbank von Norwegen und ihre Stimmrechte werden dem norwegischen Staat nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet.

- (3) BlackRock, Inc. werden insgesamt 6,01 % der Stimmrechte der Gesellschaft nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 2 und 6 i. V. m. Satz 2 WpHG zugerechnet. Diese Stimmrechte werden im Übrigen den folgenden Gesellschaften in der jeweils angegebenen Höhe nach verschiedenen Tatbeständen des § 22 Abs. 1 WpHG zugerechnet: BlackRock Holdco 2, Inc. (5,90 %); BlackRock Financial Management, Inc. (5,02 %); BlackRock Advisors Holdings, Inc. (4,71 %); BlackRock International Holdings, Inc. (4,71 %); BR Jersey International Holdings L.P. (4,71 %); BlackRock Group Limited (4,66 %); BlackRock Luxembourg Holdco S.à r.l. (3,10 %) und BlackRock Investment Management (UK) Limited (3,02 %).
- (4) Sun Life Financial Inc.; Sun Life Global Investments Inc., Sun Life Assurance Company of Canada – U.S. Operations Holdings, Inc., Sun Life Financial (U.S.) Holdings, Inc., Sun Life Financial (U.S.) Investments LLC und Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holdings, Inc. werden jeweils 3,12 % der Stimmrechte nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 i. V. m. Satz 2 WpHG zugerechnet. Der Massachusetts Financial Services Company (MFS) werden 2,85 % der Stimmrechte der Gesellschaft nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 i.V.m. Satz 2 WpHG und 0,265 % (insgesamt 3,12 %) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 i.V.m. Satz 2 WpHG zugerechnet.

Unterschiedliche Stimmrechte.

Entfällt. Jede Aktie der Gesellschaft berechtigt zu einer Stimme in der Hauptversammlung der Gesellschaft. Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen.

Unmittelbare oder mittelbare Beherrschung des Emittenten und Art der Beherrschung.

Entfällt. Die Gesellschaft wird von keinem ihrer Aktionäre beherrscht.

B.7 Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen.

Die in den nachstehenden Tabellen enthaltenen Finanzinformationen sind den geprüften Konzernabschlüssen der Gesellschaft für die zum 31. Dezember 2013, 2012 und 2011 endenden Geschäftsjahre und dem ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum entnommen oder aus ihnen abgeleitet. Diese Konzernabschlüsse wurden in Übereinstimmung mit den Internationalen Rechnungslegungsvorschriften („IFRS“) in der von der Europäischen Union übernommenen Form erstellt. Zusätzliche Informationen in diesem Prospekt wurden dem geprüften Einzelabschluss der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2013 endende Geschäftsjahr entnommen, der gemäß den Vorschriften des Handelsgesetzbuches („HGB“) erstellt wurde.

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Essen, Deutschland, („KPMG“) hat die Konzernabschlüsse der zum 31. Dezember 2013, 2012 und 2011 endenden Geschäftsjahre und den Einzelabschluss der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2013 endende Geschäftsjahr geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Zudem hat KPMG bezüglich des ungeprüften verkürzten Zwischenabschlusses für den zum 30. September 2014 abgelaufenen Neunmonatszeitraum eine Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht ausgestellt. Die vorgenannten Jahresabschlüsse der Gesellschaft gemäß IFRS und HGB sowie die Bestätigungsvermerke sind in diesem Prospekt, beginnend auf Seite F-1, aufgeführt. Der ungeprüfte verkürzte Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum wurde in Übereinstimmung mit § 37x Abs. 3 in Verbindung mit § 37w Abs. 2 Nr. 1 und 2, Abs. 3 und 4 Wertpapierhandelsgesetz und in

Übereinstimmung mit IFRS erstellt.

Sofern Finanzdaten in den nachstehenden Tabellen als „geprüft“ gekennzeichnet sind, bedeutet dies, dass sie den oben genannten geprüften Konzern- und Jahresabschlüssen entnommen wurden. Die Kennzeichnung „ungeprüft“ wird in den nachstehenden Tabellen zur Kenntlichmachung von Finanzdaten verwendet, die nicht den oben genannten Konzern- und Jahresabschlüssen sondern entweder dem ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschluss oder den Buchführungs- oder Rechnungslegungsunterlagen entnommen oder aus diesen abgeleitet wurden. Sämtliche Finanzdaten, die im Text und den nachfolgenden Tabellen dargestellt sind, sind in Millionen Euro angegeben (EUR Mio.), sofern nicht anders angegeben. Um zu erreichen, dass die im Text und in den Tabellen verwendeten Zahlen in der Summe den angegebenen Gesamtsummen entsprechen, sind die Zahlen auf die nächste volle Zahl kaufmännisch oder auf eine die Addition erleichternde Zahl gerundet. Im Text und in den Tabellen enthaltene prozentuale Änderungen sind kaufmännisch auf eine Dezimalstelle gerundet, sofern nicht anders angegeben. In Klammern dargestellte Finanzangaben kennzeichnen negative Zahlen. In Bezug auf Finanzangaben im Prospekt bedeutet ein Strich („-“), dass die betreffende Finanzangabe nicht verfügbar ist, während eine Null („0“) bedeutet, dass die betreffende Finanzangabe verfügbar ist, aber Null entspricht oder auf Null gerundet wurde.

Ausgewählte Finanzdaten

Ausgewählte Daten der Gewinn- und Verlustrechnung

	Für den Neunmonatszeitraum bis zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2014	2013 ⁽¹⁾	2013	2012 ⁽²⁾	2011 ⁽³⁾
	(ungeprüft ⁽¹⁾)		(geprüft)		
	(in EUR Mio.)		(in EUR Mio.)		
Erlöse aus der Vermietung.....	823,5	785,2	1.048,3	1.046,5	1.058,5
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung.....	13,2	14,3	19,3	18,4	19,8
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung.....	836,7	799,5	1.067,6	1.064,9	1.078,3
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien.....	213,0	226,1	353,5	304,9	253,3
Buchwert der veräußerten Immobilien.....	(180,6)	(207,1)	(325,8)	(270,4)	(188,4)
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien.....	16,5	17,2	24,3	17,1	2,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien.....	48,9	36,2	52,0	51,6	67,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties.....	26,9	540,1	553,7	205,6	246,7
Aktivierete Eigenleistungen.....	59,8	21,5	42,0	9,9	– ⁽⁴⁾
Wertveränderungen der Vorratsimmobilien.....	–	–	–	–	204,5
Materialaufwand.....	(382,7)	(368,1)	(502,8)	(523,3)	(548,6)
Personalaufwand.....	(130,2)	(112,4)	(172,1)	(116,2)	(90,8)
Abschreibungen.....	(5,1)	(4,6)	(6,8)	(6,1)	(6,2)
Sonstige betriebliche Erträge.....	34,7	33,1	45,8	43,5	44,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	(110,7)	(67,0)	(104,2)	(83,2)	(70,6)
Finanzerträge.....	4,2	16,8	14,0	12,3	14,7
Finanzaufwendungen.....	(206,7)	(221,1)	(299,6)	(443,2)	(362,1)
Ergebnis vor Steuern.....	175,8	674,0	689,6	215,8	577,9
Ertragsteuern.....	(53,8)	(199,7)	(205,4)	(43,6)	(154,3)
Periodenergebnis.....	122,0	474,3	484,2	172,2	423,6

	Für den Neunmonatszeitraum bis zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2014	2013 ⁽¹⁾	2013	2012 ⁽²⁾	2011 ⁽³⁾
	(ungeprüft ^{*)}) (in EUR Mio.)		(geprüft) (in EUR Mio.)		
davon entfallen auf:					
Anteilseigner der Gesellschaft.....	117,3	469,2	480,2	171,4	423,0
Nicht beherrschende Anteile.....	4,7	5,1	4,0	0,8	0,6

*) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum.

- (1) Die Zahlen sind dem ungeprüften verkürzten Zwischenabschluss der Gruppe für den zum 30. September 2014 abgelaufenen Neunmonatszeitraum entnommen. In diesem wurden die Zahlen für den zum 30. September 2013 abgelaufenen Neunmonatszeitraum in Übereinstimmung mit den für das Jahr 2013 geltenden Rechnungslegungsgrundsätzen angepasst, welche die aktivierten Eigenleistungen erstmalig als eigene Position darstellen. Daraus folgte ein Anstieg des Materialaufwands in Höhe von EUR 11,0 Mio., des Personalaufwands in Höhe von EUR 6,7 Mio. und der sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von EUR 3,8 Mio.
- (2) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2013 entnommen. Die Zahlen für 2012 wurden in Übereinstimmung mit den für das Jahr 2013 geltenden Rechnungslegungsgrundsätzen angepasst, welche die aktivierten Eigenleistungen erstmalig als eigene Position darstellen, daraus folgte ein Anstieg des Materialaufwands in Höhe von EUR 3,8 Mio., des Personalaufwands in Höhe von EUR 4,1 Mio. und der sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von EUR 2,0 Mio.
- (3) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2012 entnommen. Die Zahlen für 2011 wurden in Übereinstimmung mit den 2012 geltenden Rechnungslegungsgrundsätzen angepasst, was eine Abnahme bei den Erlösen aus der Vermietung und dem Ergebnis aus Immobilienbewirtschaftung sowie einem entsprechenden Rückgang des Materialaufwands in Höhe von EUR 4,3 Mio. gegenüber den in dem Konzernabschluss für 2011 vorgelegten Zahlen zur Folge hatte. Zudem führte die Anwendung der 2012 geltenden Buchführungsgrundsätze zu einem Anstieg des Gewinns aus Immobilienverkäufen und einer entsprechenden Abnahme des Ergebnisses aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von EUR 2,7 Mio. für das Geschäftsjahr 2011.
- (4) Hätte die Gruppe die 2013 gültigen Rechnungslegungsgrundsätze im Geschäftsjahr 2011 angewendet, hätte die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung aktivierte Eigenleistungen in Höhe von EUR 3,4 Mio. und einen Anstieg des Personalaufwands in Höhe von EUR 2,3 Mio. sowie der sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von EUR 1,1 Mio. ausgewiesen.

Ausgewählte Daten der Konzernbilanz

	Zum 30. September	Zum 31. Dezember		
	2014	2013	2012	2011 ⁽¹⁾
	(ungeprüft ^{*)}) (in EUR Mio.)	(geprüft) (in EUR Mio.)		
Immaterielle Vermögenswerte.....	2,8	3,8	5,2	7,7
Sachanlagen.....	22,7	20,7	16,2	7,1
Investment Properties.....	11.337,4	10.266,4	9.843,6	9.893,8
Finanzielle Vermögenswerte.....	63,9	42,5	44,6	44,3
Sonstige Vermögenswerte.....	16,2	16,1	28,3	18,8
Laufende Ertragsteueransprüche.....	0,1	0,1	0,1	0,2
Latente Steueransprüche.....	3,0	3,0	8,8	0,0
Langfristige Vermögenswerte.....	11.446,1	10.352,6	9.946,8	9.971,9
Vorräte.....	1,4	2,5	0,9	12,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.....	53,0	103,5	20,3	49,5
Sonstige finanzielle Vermögenswerte.....	1.101,8	2,1	2,1	2,2
Sonstige Vermögenswerte.....	36,5	26,3	26,5	26,3
Laufende Ertragsteueransprüche.....	14,6	12,1	12,8	15,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente.....	196,9	547,8	470,1	278,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte.....	41,4	45,9	128,8	25,9
Kurzfristige Vermögenswerte.....	1.445,6	740,2	661,5	411,1
Summe Aktiva.....	12.891,7	11.092,8	10.608,3	10.383,0
Gezeichnetes Kapital.....	240,2	224,2	0,1	0,1
Kapitalrücklage.....	1.716,1	1.430,1	1.052,3	718,2
Gewinnrücklagen.....	2.098,3	2.178,5	1.661,1	1.539,3

	Zum 30. September		Zum 31. Dezember		
	2014		2013	2012	2011 ⁽¹⁾
	(ungeprüft ^{*)} (in EUR Mio.)		(geprüft) (in EUR Mio.)		
Sonstige Rücklagen	(56,2)		(27,3)	(47,1)	(41,3)
Eigenkapital der Aktionäre der Gesellschaft gemäß Bilanz ..	3.998,4		3.805,5	2.666,4	2.216,3
Nicht beherrschende Anteile.....	17,2		12,5	11,0	13,5
Eigenkapital	4.015,6		3.818,0	2.677,4	2.229,8
Rückstellungen	392,2		342,6	358,2	296,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,2		0,3	0,3	0,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	6.986,2		5.553,0	5.766,7	6.146,1
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	0,0		0,0	86,3	105,6
Sonstige Verbindlichkeiten	10,5		9,8	4,8	5,1
Latente Steuerschulden	1.007,6		925,0	724,2	691,9
Langfristige Schulden	8.396,7		6.830,7	6.940,5	7.245,9
Rückstellungen	144,5		148,6	185,5	196,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	44,2		47,6	46,0	37,6
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	253,7		212,1	683,8	619,2
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	0,0		0,0	26,5	26,0
Sonstige Verbindlichkeiten	37,0		35,8	48,6	27,6
Kurzfristige Schulden	479,4		444,1	990,4	907,3
Schulden	8.876,1		7.274,8	7.930,9	8.153,2
Summe Passiva	12.891,7		11.092,8	10.608,3	10.383,0

*) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum.

- (1) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2012 entnommen. Die Zahlen für 2011 wurden in Übereinstimmung mit den 2012 geltenden Rechnungslegungsgrundsätzen angepasst, was eine Abnahme bei den Vorräten, der Summe der kurzfristigen Vermögenswerte und der Summe der Aktiva und einer entsprechenden Abnahme in der Summe der kurzfristigen Verbindlichkeiten, der Summe der Verbindlichkeiten und der Summe der Aktiva und Passiva in Höhe von EUR 313,9 Mio. zur Folge hatte. Dieser Betrag entsteht durch Abnahme bei den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 345,6 Mio., die durch einen Anstieg bei den Rückstellungen in Höhe von EUR 31,7 Mio. im Vergleich zu den in dem Konzernabschluss für 2011 genannten Zahlen teilweise ausgeglichen wird. Zudem führte die Anwendung der 2012 geltenden Buchführungsgrundsätze zu einer Abnahme der Gewinnrücklagen und einem entsprechenden Anstieg der sonstigen Rücklagen in Höhe von EUR 0,4 Mio. für das Geschäftsjahr 2011.

Finanzdaten aus der Konzernkapitalflussrechnung

	Zum bzw. für den Neunmonatszeitraum bis zum 30. September		Zum bzw. für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2014	2013	2013	2012	2011 ⁽¹⁾
	(ungeprüft ^{*)} (in EUR Mio.)		(geprüft) (in EUR Mio.)		
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	305,9	130,5	259,6	385,5	585,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	(1.379,2)	159,7	171,3	194,5	87,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	722,4	(479,4)	(353,2)	(388,4)	(705,0)
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(350,9)	(189,2)	77,7	191,6	(32,2)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	547,8	470,1	470,1	278,5	310,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	196,9	280,9	547,8	470,1	278,5

*) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum.

- (1) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2012 entnommen. Die Zahlen für das Geschäftsjahr 2011 wurden in Übereinstimmung mit den im Geschäftsjahr 2012 geltenden Rechnungslegungsgrundsätzen angepasst, was zu einem Anstieg des Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit und einer

entsprechenden Abnahme des Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von EUR 4,4 Mio. im Vergleich zu den im Konzernabschluss von 2011 genannten Zahlen geführt hat.

Zusätzliche Kennzahlen

Deutsche Annington nimmt an, dass die in diesem Abschnitt beschriebenen Kennzahlen für die Ermittlung des operativen und finanziellen Ergebnisses der Gesellschaft die wichtigsten sind.

Deutsche Annington erwartet, dass die Leistungsindikatoren Bereinigtes EBITDA, NAV, die LTV-Ratio, FFO 1, AFFO und FFO 2 (wie untenstehend definiert) (zusammen im Folgenden „Leistungsindikatoren“ genannt) für potenzielle Investoren von Nutzen sind. Deutsche Annington ist der Meinung, dass die Leistungsindikatoren für die Bewertung der betrieblichen Leistung, des Nettowertes des Immobilienportfolios der Gruppe, des Verschuldungsgrads der Gruppe und des durch das Wohnimmobiliengeschäft der Gruppe generierten Mittelzuflusses nützlich sind, weil eine Reihe von Unternehmen, insbesondere Immobilienunternehmen, diese Zahlen ebenfalls als Indikatoren für ihre Leistung veröffentlichen. Jedoch sind die Leistungsindikatoren nach IFRS oder nach dem HGB nicht als Kennzahlen anerkannt, und keine dieser Kennzahlen ist als Ersatz für die Kennzahlen Nettovermögen, Ergebnis vor Steuern, Nettoertrag, Cashflow aus betrieblichen Tätigkeiten bzw. in betrieblichen Tätigkeiten genutzter Cashflow oder für sonstige Kennzahlen aus der Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalfluss- oder Bilanzrechnung, die in Übereinstimmung mit den IFRS ermittelt werden, oder als Indikator für die Rentabilität oder Liquidität zu verstehen. Die Leistungsindikatoren geben nicht notwendigerweise an, ob der Kapitalfluss für den Liquiditätsbedarf der Gruppe ausreichend oder verfügbar sein wird, und sind auch nicht als Indikator für die vergangenen betrieblichen Ergebnisse der Gruppe geeignet. Von den Leistungsindikatoren lässt sich auch nicht zwingend auf die zukünftige Ertragslage schließen. Da nicht alle Unternehmen die Leistungsindikatoren in der gleichen Weise berechnen, ist die von der Gruppe gewählte Darstellung der Leistungsindikatoren nicht zwangsläufig mit ähnlich bezeichneten Kennzahlen, die von anderen Unternehmen verwendet werden, vergleichbar.

Die folgende Tabelle enthält eine Zusammenfassung von einigen zusätzlichen Kennzahlen für die dargestellten Berichtsperioden:

	Zum bzw. für den Neunmonatszeitraum bis zum 30. September		Zum bzw. für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2014	2013	2013	2012 ⁽¹⁾	2011
	(ungeprüft ^(*) und in EUR Mio., falls nicht anders angegeben)		(ungeprüft ^(*) und in EUR Mio., falls nicht anders angegeben)		
Mieteinnahmen	572,7 ^{**)}	546,1 ^{**)}	728,0 ^{***)}	729,0 ^{***)}	730,7 ^{***)}
Bereinigtes EBITDA ⁽²⁾	400,2	363,1	470,4	474,0	477,2
FFO 1 ⁽³⁾	205,0	163,4	223,5	169,9	150,6
FFO 2 ⁽³⁾	240,7	190,8	251,2	206,6	179,2
AFFO ⁽³⁾	188,4	147,7	203,5	146,2	135,1
FFO 1 (vor Instandhaltung) ⁽³⁾	311,4	268,5	360,0	297,2	280,0
NAV ⁽⁴⁾	5.094,8	4.766,5	4.782,2	3.448,9	2.968,0
LTV-Ratio (in % und zum Periodenende) ⁽⁵⁾	52,8	50,9	50,2	58,6	64,8
Modernisierung und Instandhaltung (in EUR /m ² pro Jahr) ⁽⁶⁾	21,1	12,8	20,0	18,4	16,0

	Zum bzw. für den Neunmonatszeitraum bis zum 30. September		Zum bzw. für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2014	2013	2013	2012 ⁽¹⁾	2011
	(ungeprüft ^{*)} und in EUR Mio., falls nicht anders angegeben)		(ungeprüft ^{*)} und in EUR Mio., falls nicht anders angegeben)		
Mitarbeiter (Anzahl zum Periodenende).....	3.436 ^{**)}	2.815 ^{**)}	2.935 ^{***)}	2.407 ^{***)}	1.279 ^{***)}
Anzahl verkaufter Einheiten	2.651	3.415	6.720	4.819	3.169
<i>Davon Verkäufe Privatisierung</i>	1.778	2.001	2.576	2.784	2.503
<i>Davon Verkäufe Non-Core</i>	873	1.414	4.144	2.035	666
Leerstandsquote in % ⁽⁷⁾	3,6	3,9	3,5	3,9	4,1
Monatliche Istmiete (in EUR /m ²) ⁽⁸⁾	5,59	5,37	5,40	5,28	5,17
Wohnimmobilieneigenbestand (Anzahl WE)	183.983	178.565	175.258	181.954	186.530

*) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

***) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum.

*) Geprüft.

(1) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2013 entnommen. Die Zahlen für 2012 wurden in Übereinstimmung mit den für das Jahr 2013 geltenden Rechnungslegungsgrundsätzen angepasst.

(2) Bereinigtes Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen, das „Bereinigte EBITDA“, ist das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen (einschließlich der Erträge aus übrigen Beteiligungen), das um Sondereinflüsse, wie z. B. Akquisitionskosten, und um das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties und Vorratsimmobilien bereinigt wurde (Auswirkungen). Sondereinflüsse beinhalten Auswirkungen, die die Gesellschaft als unüblich oder selten einstuft und die das Ergebnis beeinflussen, wie Projektkosten für die weitere Entwicklung der Geschäftstätigkeit. In der folgenden Tabelle ist die Berechnung des Bereinigten EBITDA für die genannten Zeiträume dargestellt:

	Für den Neunmonatszeitraum bis zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2014	2013	2013	2012	2011 ^(a)
	(ungeprüft ^{*)} (in EUR Mio.)		(geprüft, falls nicht anders angegeben) (in EUR Mio.)		
Periodenergebnis	122,0	474,3	484,2	172,2	423,6
Zinsaufwendungen/Erträge.....	203,4	205,0	288,3	433,9	350,1
Ertragsteuern.....	53,8	199,7	205,4	43,6	154,3
Abschreibungen	5,1	4,6	6,8	6,1	6,2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties.....	(26,9)	(540,1)	(553,7)	(205,6)	(246,7)
Wertveränderungen in Vorratsimmobilien.....	-	-	-	-	(204,5)
= EBITDA IFRS^{**)}	357,4	343,5	431,0	450,2	483,0
Sondereinflüsse (ungeprüft).....	40,5	18,5	48,4	21,2	17,9 ^{***)}
<i>Hiervon</i>					
<i>Geschäftsmodelloptimierung/Entwicklung neuer</i>					
<i>Geschäftsfelder^{**)(b)}</i>	1,2	3,8	4,8	7,5	10,8
<i>Akquisitionskosten^{**)(c)}</i>	29,2	0,1	2,3	0,0	0,0
<i>Refinanzierungen und Eigenkapitalmaßnahmen^{**)(d)}</i>	0,3	13,9	20,4	10,5	3,5
<i>Abfindungen/Altersteilzeit^{**)}</i>	9,8	0,7	20,9	3,2	3,6
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien ^(e)	2,3	1,1	(9,0)	2,6	(23,7) ^{***)}
Bereinigtes EBITDA (ungeprüft)^{**)}	400,2	363,1	470,4	474,0	477,2

*) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum.

***) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

(a) Die Zahlen für das Jahr 2011 wurden angepasst, um die Neuordnung neutraler Effekte darzustellen.

(b) Einschließlich der Trennung von Immobilienbewirtschaftung und Asset Management, der Errichtung eines Kundenbetreuungszentrums und der Verringerung der Anzahl der regionalen Mitarbeiter, Zentralisierung und Standardisierung der Bewirtschaftungsprozesse und der Vertriebsrestrukturierung, der Kosten für die Gründung im Zusammenhang mit dem Aufbau der Hausmeister- und Handwerkerorganisation.

(c) Einschließlich der Kosten, die im Zusammenhang mit dem DeWAG-Erwerb und der Übernahme der Vitus-Gruppe (wie nachstehend definiert) entstanden sind.

(d) Einschließlich der Vorbereitungen des Börsengangs („IPO“), Kosten bezüglich der Restrukturierung der grundschuldbesicherten Schuldverschreibungen, die von der German Residential Asset Note Distributor P.L.C. („GRAND“) ausgegeben und verkauft worden waren, und anderer Kosten für Refinanzierung und Eigenkapital, insoweit sie nicht Verbindlichkeiten oder Eigenkapital darstellen.

(e) Mit den Bereinigungen sollen die Auswirkungen einiger Rechnungslegungsgrundsätze bei gewinnwirksamen Immobilienverkäufen in Zeiträumen vor ergebniswirksamen Verkäufen dieser Immobilien vermieden werden. Ebenso soll die Auswirkung der Reklassifizierung der Vorratsimmobilien als zur Finanzierung gehaltener Immobilien zum Ende des Geschäftsjahres 2011 vermieden werden.

- (3) Mittel aus der operativen Tätigkeit (FFO) stellt eine an den verfügbaren Cashflow aus operativer Tätigkeit angelehnte Kennzahl dar. Neben dem Bereinigten EBITDA werden im FFO die wiederkehrenden zahlungswirksamen Nettozinsaufwendungen aus originären Finanzinstrumenten sowie Ertragsteuern berücksichtigt. Die Kennzahl wird nicht auf Basis einer besonderen internationalen Rechnungslegungsvorschrift ermittelt, sondern ist als Ergänzung zu den anderen gemäß IFRS ermittelten Ergebniskennzahlen zu sehen. Die Gruppe unterscheidet zwischen den folgenden FFO-Kennzahlen: Bei dem „**FFO 1**“ (ohne das Bereinigte EBITDA Vertrieb (wie unten definiert)) wird das Bereinigte EBITDA für die entsprechenden Zeiträume angepasst um das Betriebsergebnis aus der Verkaufstätigkeit (Bereinigtes EBITDA Vertrieb (wie unten definiert)), den Nettozinsaufwand ohne Sondereinflüsse (z. B. Transaktionskosten, Vorfälligkeitsentschädigungen, Bereitstellungszinsen) sowie laufende Ertragsteuern. Bei dem „**FFO 1 (vor Instandhaltung)**“ wird das FFO 1 um den Aufwand für Instandhaltung angepasst. Bei dem „**AFFO**“ (investitionsbereinigtes FFO 1) wird das FFO 1 um die kapitalisierte Instandhaltung („Substanzwahrende Investitionen“) bereinigt. Bei dem „**FFO 2**“ wird das Bereinigte EBITDA Vertrieb zum FFO 1 für die jeweiligen Zeiträume hinzugerechnet.

Die folgende Tabelle zeigt die Berechnung des FFO 1, AFFO, FFO 1 (vor Instandhaltung) und FFO 2:

	Für den Neunmonatszeitraum bis zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2014	2013	2013	2012 ^(a)	2011
	(ungeprüft ^(c)) (in EUR Mio.)		(ungeprüft ^(c)) (in EUR Mio.)		
Bereinigtes EBITDA ^(b)	400,2	363,1	470,4	474,0	477,2
Bereinigtes EBITDA Vertrieb.....	(35,7)	(27,4)	(27,7)	(36,7)	(28,6)
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung.....	364,5	335,7	442,7	437,3	448,6
Zinsaufwand FFO ^(c)	(153,5)	(166,3)	(210,7)	(265,3)	(293,1)
Laufende Ertragsteuer ^(d)	(6,0)	(6,0)	(8,5)**	(2,1)**	(4,9)**
FFO 1	205,0	163,4	223,5	169,9	150,6
Substanzwahrende Investitionen ^(e)	(16,6)	(15,7)	(20,0)	(23,7)	(15,5)
AFFO	188,4	147,7	203,5	146,2	135,1
Substanzwahrende Investitionen ^(e)	16,6	15,7	20,0	23,7	15,5
Aufwendungen für Instandhaltung.....	106,4	105,1	136,5**	127,3**	129,4
FFO 1 (vor Instandhaltung)	311,4	268,5	360,0	297,2	280,0
Aufwendungen für Instandhaltung.....	(106,4)	(105,1)	(136,5)	(127,3)	(129,4)
Bereinigtes EBITDA Vertrieb.....	35,7	27,4	27,7	36,7	28,6
FFO 2 (FFO 1 inkl. bereinigtem Vertriebsergebnis)	240,7	190,8	251,2	206,6	179,2

*) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

***) Geprüft.

(a) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2013 entnommen. Die Zahlen für 2012 wurden in Übereinstimmung mit den für das Jahr 2013 geltenden Rechnungslegungsgrundsätzen angepasst.

(b) Bereinigtes Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen, Zu- und Abschreibungen. Hinsichtlich der Berechnung des Bereinigten EBITDA, s.o. Fußnote (2).

(c) Bezieht sich auf den periodenbezogenen Nettozinsaufwand ohne Sondereinflüsse

(d) Bezieht sich auf die laufenden Ertragsteuern gemäß der Gewinn- und Verlustrechnung der Gruppe (ohne Berücksichtigung aperiodisch laufender Ertragsteuern und latenter Steuern). Deutsche Annington berücksichtigt nicht die für die Steuern relevanten Kapitalflussposten, um Mittel aus der operativen Tätigkeit zu ermitteln, da diese von Zeitraum zu Zeitraum erheblich schwanken und von einmaligen Auswirkungen betroffen sind.

(e) Bezieht sich auf geplante Investitionen zur Erhaltung des Wertes der jeweiligen Immobilie ohne Zwischengewinne.

- (4) Der NAV wird als Indikator für das langfristige Eigenkapital der Gruppe herangezogen und wird auf der Basis des Nettoreinvermögens bei Abzug des Verkehrswerts von derivativen Finanzinstrumenten (netto) und von latenten Steuern errechnet („NAV“). Der NAV berücksichtigt auch Bewertungen für alle Vorratsimmobilien, welche nach IFRS nicht zu Verkehrswerten als Teil des NAV angesetzt werden.

Die folgende Tabelle enthält die Berechnung des NAV zu den angegebenen Stichtagen:

	Zum 30. September	Zum 31. Dezember		
	2014	2013	2012	2011
	(ungeprüft ^{*)} (in EUR Mio.)	(geprüft, falls nicht anders angegeben) (in EUR Mio.)		
Eigenkapital der Aktionäre der Gesellschaft gemäß Bilanz	3.998,4 ^{**)}	3.805,5	2.666,4	2.216,3
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente ^(a)	91,8	54,7	67,1	59,8
Latente Steuern ^(b)	1.004,6 ^{**)}	922,0	715,4	691,9
NAV (ungeprüft)	5.094,8	4.782,2	3.448,9	2.968,0

*) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

***) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum.

(a) Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

(b) Latente Steuern resultiert aus der Verrechnung der jeweiligen Bilanzpositionen „Latente Steueransprüche“ und „Latente Steuerschulden“.

- (5) Die Beleihungsquote („LTV-Ratio“) ist das Verhältnis des Nominalwertes von Finanzverbindlichkeiten (ohne EK 02 Steuerschulden), abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, zur Summe der Investment Properties, Vorratsimmobilien, selbst genutzten Immobilien sowie zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte. Die folgende Tabelle enthält die Berechnung der LTV-Ratio zu den angegebenen Stichtagen:

	Zum 30. September	Zum 31. Dezember		
	2014	2013	2012	2011
	(ungeprüft ^{*)} (in EUR Mio.)	(geprüft, falls nicht anders angegeben) (in EUR Mio.)		
Finanzverbindlichkeiten (ungeprüft) ^{**)(a)}	6.795,0	5.728,1	6.318,5	6.716,2
Abzüglich: Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(236,2)	(547,8)	(470,1)	(278,5)
Nettofinanzverbindlichkeiten (ungeprüft)^{**)}	6.558,8	5.180,3	5.848,4	6.437,7
Investment Properties	12.360,1	10.266,4	9.843,6	9.893,8
Vorratsimmobilien ^(b)	–	–	–	16,2
Selbst genutzte Immobilien	12,1 ^{**)}	12,2	9,5	3,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	41,4	45,9	128,8	25,9
Summe der Immobilien und der zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (ungeprüft)^{**)}	12.413,6	10.324,5	9.981,9	9.939,6
LTV-Ratio (in % und zum Periodenende) (ungeprüft)^{**)(a)}	52,8	50,2	58,6	64,8

*) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum und adjustiert um den Verkauf des Leopard-Portfolios und die Übernahme der Vitus-Gruppe.

***) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

(a) Finanzverbindlichkeiten basieren auf Nominalwerten; die Nominalwerte beinhalten insbesondere keine Finanzierungsleasingverbindlichkeiten und Auswirkungen von der Bewertung von Derivaten und sind somit etwas niedriger als die in der nach IFRS aufgestellten Konzernbilanz der Gruppe enthaltenen. Wenn die Werte nach IFRS angewendet worden wären, würde die Beleihungsquote 54,0 % zum 30. September 2014, 50,5 % zum 31. Dezember 2013, 59,9 % zum 31. Dezember 2012 und 65,3 % zum 31. Dezember 2011 betragen.

(b) Bezieht sich auf den Verkehrswert der Vorratsimmobilien zu den angegebenen Stichtagen.

- (6) Modernisierung und Instandhaltung pro m² ist der Quotient der Gesamtsumme von Modernisierung und Instandhaltung inklusive der Arbeitsleistung der integrierten Handwerkerorganisation und Wohnfläche. Die folgende Tabelle zeigt die Berechnung der Modernisierung und Instandhaltung für die angegebenen Zeiträume.

	Für den Neunmonatszeitraum bis zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2014	2013	2013	2012 ^(a)	2011 ^(b)
	(ungeprüft ^{*)} (in EUR Mio., falls nicht anders angegeben)		(ungeprüft ^{*)} , falls nicht anders angegeben (in EUR Mio., falls nicht anders angegeben)		
Aufwendung für Instandhaltung	106,4	105,1	136,5 ^{**)}	127,3 ^{**)}	129,4
Substanzwahrende Investitionen ^(c)	16,9	15,7	21,1	23,7	15,5
Modernisierungsmaßnahmen ^(d)	120,0	26,6	70,8	65,7	47,6
Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen	243,3	147,4	228,4	216,7	192,5
<i>Davon Umsatz der eigenen Handwerkerorganisation</i>	<i>129,8</i>	<i>86,6</i>	<i>123,8</i>	<i>54,3</i>	<i>1,4</i>

	Für den Neunmonatszeitraum bis zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2014	2013	2013	2012 ^(a)	2011 ^(b)
	(ungeprüft ^(c)) (in EUR Mio., falls nicht anders angegeben)		(ungeprüft ^(c) , falls nicht anders angegeben) (in EUR Mio., falls nicht anders angegeben)		
Davon eingekaufte Drittleistungen.....	113,5	60,8	104,6	162,4	191,1
Gesamtdurchschnitt Wohnfläche (in tausend m ²) (ungeprüft).....	11.544	11.490	11.446	11.760	12.022

*) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

***) Geprüft.

(a) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2013 entnommen.

(b) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2012 entnommen.

(c) Bezieht sich auf geplante Investitionen zur Erhaltung des Wertes der jeweiligen Immobilie einschließlich Zwischengewinne in Höhe von EUR 0,3 Mio.

(d) Bezieht sich auf Investitionen, die der Steigerung des Wertes der jeweiligen Immobilie dienen sollen und regelmäßig gesetzliche Mieterhöhungsrechte hinsichtlich der modernisierten Wohneinheit auslösen oder den Leerstand reduzieren.

(7) Anzahl der leerstehenden Wohnbestände zum 30. September 2014 bzw. jeweils zum 31. Dezember 2013, 2012 und 2011, geteilt durch die Gesamtzahl der Wohnbestände zum jeweiligen Datum.

(8) Die Istmiete (in EUR pro Monat und m²) – aktueller Bruttoertrag pro Monat für vermietete Wohnbestände gemäß den jeweiligen Mietverträgen zum 31. Dezember 2011, 2012 und 2013 und 30. September 2013 und 2014 vor Abzug nicht-übertragbarer Betriebskosten geteilt durch die Wohnfläche der vermieteten Wohnbestände. Die Istmiete wird häufig auch als Nettokaltmiete bezeichnet.

Segmente

Seit Beginn des ersten Quartals 2013 verfügt die Gruppe über zwei Segmente: Bewirtschaftung und Vertrieb. In der folgenden Erörterung werden ausgewählte Geschäftsbereichsfinanzdaten für die Neunmonatszeiträume zum 30. September 2014 und 30. September 2013 und für die Geschäftsjahre 2013, 2012 und 2011 auf der Grundlage der derzeit geltenden Segmentberichterstattung vorgelegt.

Zum Segment Bewirtschaftung gehören Tätigkeiten der Wohnimmobilienbewirtschaftung, Mietverwaltung, Modernisierung und Instandhaltung sowie Services für Mieter. Das Segment Bewirtschaftung ist der Hauptgeschäftsbereich der Gruppe. Das Bereinigte EBITDA Bewirtschaftung wird errechnet, indem Bewirtschaftungskosten und Aufwendungen für Instandhaltung von den Mieteinnahmen der Gruppe abgezogen werden („**Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung**“).

Das Segment Vertrieb umfasst sämtliche Tätigkeiten mit Bezug auf die Veräußerung von Wohnungen und sonstigen Beständen. Es umfasst sowohl Verkäufe einzelner Bestände (Privatisierung) wie den Verkauf von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern als auch Non-Core-Verkäufe, die Mehrfamilienhäuser und Gewerbeimmobilien betreffen. Das Bereinigte EBITDA Vertrieb errechnet sich durch Subtraktion aller betrieblichen Aufwendungen (ohne Gemeinkosten), die im Zusammenhang mit Verkaufsaktivitäten entstehen, von dem von der Gruppe generierten Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien sowie durch Anpassung des Ergebnisses aus der Veräußerung von Immobilien an bestimmte Neuklassifizierungs- und Zeiteffekte („**Bereinigtes EBITDA Vertrieb**“).

Die folgende Tabelle zeigt das Bereinigte EBITDA Bewirtschaftung und das Bereinigte EBITDA Vertrieb der Gruppe für die dargestellten Zeiträume:

	Für den Neunmonatszeitraum zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2014	2013	2013	2012	2011
	(ungeprüft ^{*)} (in EUR Mio.)		(ungeprüft, falls nicht anders angegeben) (in EUR Mio.)		
Segment Bewirtschaftung					
Mieteinnahmen	572,7	546,1	728,0 ^{***)}	729,0 ^{***)}	730,7 ^{***)}
Aufwendungen für Instandhaltungen.....	(106,4)	(105,1)	(136,5) ^{***)}	(127,3) ^{***)}	(129,4) ^{**)}
Bewirtschaftungskosten ^{**)(1)}	(101,8)	(105,3)	(148,8)	(164,4)	(152,7)
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung ^{**)(2)}	364,5	335,7	442,7	437,3	448,6
Segment Vertrieb					
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien.....	213,0	226,1	353,5 ^{***)}	304,9 ^{***)}	253,3 ^{***)}
Buchwerte der veräußerten Immobilien.....	(180,6)	(207,1)	(325,8) ^{***)}	(270,4) ^{***)}	(188,4) ^{***)}
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien.....	16,5	17,2	24,3 ^{***)}	17,1 ^{***)}	2,7 ^{***)}
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (IFRS)	48,9	36,2	52,0^{***)}	51,6^{***)}	67,6^{***)}
Reklassifizierung von Vorratsimmobilien als Investment Properties ^{**)}	-	-	-	-	(21,0)
Wertveränderung (realisiert) der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien ^{**)}	(16,5)	(17,2)	(24,3)	(17,1)	(2,7)
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien ^{**)}	18,8	18,3	15,3	19,7	0,0
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien ^{**)}	51,2	37,3	43,0	54,2	43,9
Vertriebskosten ^{**)}	(15,5)	(9,9)	(15,3)	(17,5)	(15,3)
Bereinigtes EBITDA Vertrieb ^{**)(2)(3)}	35,7	27,4	27,7	36,7	28,6

^{*)} Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum.

^{**)} Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

^{***)} Geprüft.

(1) Einschließlich aller Aufwendungen für das Segment Bewirtschaftung, die nicht den Aufwendungen für Instandhaltung zuzuordnen sind. Zudem erfasst Deutsche Annington sonstige Erträge aus der Bewirtschaftung, denen Kosten gegenüberstehen, wie z. B. Erlöse aus der Wohneigentumsverwaltung für Dritte oder Mietzuschüsse öffentlicher Träger.

(2) Deutsche Annington verwendet das Bereinigte EBITDA Bewirtschaftung und das Bereinigte EBITDA Vertrieb als Kennzahlen für die Segmentprofitabilität gemäß IFRS 8. Da nicht alle Unternehmen das Bereinigte EBITDA in derselben Weise berechnen, ist diese von der Gesellschaft verwendete Kennzahl nicht zwangsläufig mit ähnlichen oder ähnlich bezeichneten Kennzahlen anderer Unternehmen vergleichbar. Das Bereinigte EBITDA Bewirtschaftung und das Bereinigte EBITDA Vertrieb ergeben zusammengenommen das Bereinigte EBITDA der Gruppe.

(3) Mit den Bereinigungen sollen die Auswirkungen einiger Rechnungslegungsgrundsätze bei gewinnwirksamen Immobilienverkäufen in Zeiträumen vor ergebniswirksamen Verkäufen dieser Immobilien vermieden werden. Ebenso soll die Auswirkung der Reklassifizierung der Vorratsimmobilien als Investment Properties zum Jahresende 2011 vermieden werden.

Wesentliche Änderungen der Finanzlage und des Betriebsergebnisses des Emittenten in oder nach dem von den wesentlichen historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum.

Neunmonatszeiträume zum 30. September 2014 und 2013

Die Mieteinnahmen stiegen leicht um 4,9 % von EUR 546,1 Mio. in den ersten neun Monaten 2013 auf EUR 572,7 Mio. in den ersten neun Monaten 2014 primär wegen eines Anstiegs der monatlichen Istmiete pro m² und einer reduzierten Leerstandsquote. Ohne die Auswirkungen des Erwerbs des DeWAG-Portfolios hätten die Mieteinnahmen in den ersten neun Monaten 2014 EUR 542,1 Mio. betragen.

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien sanken um 5,8 % von EUR 226,1 Mio. in dem Neunmonatszeitraum 2013 auf EUR 213,0 Mio. in dem Neunmonatszeitraum 2014. Dies ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass sich die Anzahl der veräußerten Einheiten von 3.415 in dem Neunmonatszeitraum 2013 auf 2.651 in dem Neunmonatszeitraum 2014 erheblich verringerte.

Das Periodenergebnis fiel um 74,3 % von EUR 474,3 Mio. in dem zum 30. September 2013 endenden Neunmonatszeitraum auf EUR 122,0 Mio. in dem zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum hauptsächlich aufgrund eines gesunkenen Ergebnisses aus der Bewertung von Investment Properties von EUR 540,1 Mio. in den ersten neun Monaten 2013 auf EUR 26,9 Mio. in den ersten neun Monaten 2014.

Geschäftsjahre 2013 und 2012

Die Mieteinnahmen blieben stabil, da die Wirkung eines 3,1 % Rückgangs in der Größe des Wohnportfolios gemessen an der Wohnfläche fast vollständig durch eine Steigerung der durchschnittlichen Istmiete pro m² und einem Rückgang der Leerstandsquote ausgeglichen wurde.

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien (wie oben definiert) stiegen um 15,9 % von EUR 304,9 Mio. im Geschäftsjahr 2012 auf EUR 353,5 Mio. im Geschäftsjahr 2013.

Das Periodenergebnis stieg um 181,2 % von EUR 172,2 Mio. im Geschäftsjahr 2012 auf EUR 484,2 Mio. im Geschäftsjahr 2013 hauptsächlich aufgrund von Einkünften aus einer Verkehrswertanpassung der Investment Properties. Der wesentliche Anstieg des Ergebnisses aus der Bewertung von Investment Properties von EUR 205,6 Mio. im Geschäftsjahr 2012 auf EUR 553,7 Mio. im Geschäftsjahr 2013 resultierte aus der positiven allgemeinen Marktentwicklung und den konzeptionellen Erweiterungen der im Rahmen der Bewertung nach der Discounted-Cashflow-Methode getroffenen Annahmen.

Geschäftsjahre 2012 und 2011

Die Mieteinnahmen blieben stabil. Die Auswirkungen des 2,6 prozentigen Rückgangs in der Größe des Wohnportfolios gemessen an der Wohnfläche wurden fast vollständig durch eine höhere durchschnittliche Istmiete pro m² und geringere Leerstandsquoten ausgeglichen.

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien (wie oben definiert) stiegen um 20,4 % von EUR 253,3 Mio. im Geschäftsjahr 2011 auf EUR 304,9 Mio. im Geschäftsjahr 2012.

Das Periodenergebnis fiel um ca. 60 % von EUR 423,6 Mio. im Geschäftsjahr 2011 auf EUR 172,2 Mio. im Geschäftsjahr 2012. Hauptgrund waren die Reklassifizierungen von Vorratsimmobilien in Investment Properties Ende 2011. Die Reklassifizierungen führten zu Wertveränderungen der reklassifizierten Vorratsimmobilien durch Anpassung ihrer Buchwerte auf ihre Verkehrswerte, sodass eine Steigerung des Buchwertes dieser Immobilien um EUR 204,5 Mio. im Geschäftsjahr 2011 erfolgte. Zudem wurden die Ergebnisse im Geschäftsjahr 2012 durch einen Anstieg der Finanzaufwendungen in Höhe von EUR 81,1 Mio., insbesondere wegen der GRAND Restrukturierung beeinträchtigt.

Neueste Entwicklungen

Der mit CitCor im August 2014 geschlossene Kaufvertrag über den Erwerb von 5.000 Wohneinheiten und 210 Gewerbeeinheiten wurde im Dezember 2014 teilweise aufgehoben und um einen weiteren Kaufvertrag über 94,9 % bestimmter bestandshaltender Gesellschaften der CitCor ergänzt. Beide Verträge werden voraussichtlich zum 1. April 2015 vollzogen.

Im Oktober 2014 vollzog Deutsche Annington den Erwerb der Vitus-Gruppe. In diesem Rahmen führte die Gesellschaft zur Finanzierung eine Erhöhung ihres Grundkapitals von EUR 240.242.425 um EUR 11.780.000 auf EUR 252.022.425 durch. Die 11.780.000 Aktien wurden an die Verkäufer von Teilen des Bestands der Vitus-Gruppe gegen die Einbringung bestimmter Anteile und Vermögenswerte der Vitus-Gruppe ausgegeben. Weiterhin schloss Deutsche Annington über den in Nordrhein-Westfalen gelegenen Teilbestand des Portfolios mit rund 9.600 Wohneinheiten einen Kaufvertrag mit einer hundertprozentigen Tochtergesellschaft der LEG Immobilien AG, als Käuferin. Dieser wurde am 23. Oktober 2014 vollzogen. Das Gesamtvolumen der Veräußerung lag bei EUR 484,0 Mio. (einschließlich Transaktionskosten). Mit den Nettoerlösen aus der Veräußerung in Höhe von ungefähr EUR 475,0 Mio. führte Deutsche Annington bestehende Kreditverbindlichkeiten aus dem Term Loan 2014 zurück. Die Kreditlinie unter dem am 4. März 2014 mit der Commerzbank geschlossenen Kreditvertrag über eine revolvingende Betriebsmittelkreditlinie in Höhe von EUR 124,7 Mio. wurde im Oktober 2014 vollständig zurückgeführt. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Übernahmeangebots verringerten sich die ebenfalls unter diesem Kreditvertrag in Anspruch genommenen Avalkredite um EUR 0,6 Mio. auf EUR 4,7 Mio. Die Gesellschaft hat 19.600.000 neue, auf den Namen lautende Stückaktien im Rahmen einer Privatplatzierung zu einem Platzierungspreis von EUR 23,00 je Aktie bei institutionellen Anlegern mittels eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) platziert. Der Gesellschaft flossen Emissionserlöse von EUR 450,8 Mio. vor Provisionen und Kosten zu.

Die Gruppe erwartet, dass die Mieteinnahmen – unter Berücksichtigung der von der DeWAG erworbenen Bestände – sowie des Behaltene Vitus-Portfolios rund EUR 785,0 Mio. betragen werden.

Für das Segment Vertrieb wird erwartet, dass die Anzahl der Einzelverkäufe von Wohnungen (Privatisierungen) niedriger liegen

wird als im Geschäftsjahr 2013, da Deutsche Annington im Geschäftsjahr 2014 erwartet, 2.000 bis 2.100 Wohneinheiten aus dem Privatisierungsportfolio mit einem Verkehrswert-Step-up von ca. 35 % zu verkaufen. Darüber hinaus plant Deutsche Annington, den Verkauf von Wohneinheiten aus dem Non-Core-Bereich zu Marktwerten weiterzuverfolgen.

Das laufende Investitionsprogramm mit dem Ziel der Verbesserung des Wohnungsbestands trägt weiterhin Früchte. Dabei konzentriert sich Deutsche Annington darauf, ihre Bestände kontinuierlich und nachhaltig zu verbessern. Das EUR 160,0 Mio. umfassende Modernisierungsprogramm für das Jahr 2014 ist nahezu abgeschlossen; im Geschäftsjahr 2015 sollen sogar mehr als EUR 200,0 Mio. investiert werden. Bis zum Jahreswechsel erwartet Deutsche Annington 10.000 Wohnungen energetisch saniert und weitere 3.000 Einheiten seniorengerecht umgebaut zu haben. Damit erhöht sich die Quote energetischer Sanierungen im laufenden Geschäftsjahr auf über 3,0 %. Insgesamt fließen im Geschäftsjahr 2014 rund EUR 330,0 Mio. in Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen des Immobilienbestands der Gruppe.

Die Entwicklung der Marktpreise für Wohnimmobilien an den großen Topstandorten in Deutschland wie unter anderem Berlin, München und Hamburg stellt sich nach Auffassung der Gesellschaft zum Ende 2014 weiterhin sehr positiv dar. Insbesondere steigen hier die Preise stärker als die Mieten. Aufgrund dieses Effektes ist es möglich, dass auch das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties der Gesellschaft im vierten Quartal 2014 prozentual höher ausfällt als die realisierten Mietsteigerungen.

B.8 Ausgewählte wesentliche Pro-forma-Finanzinformationen.

Entfällt.

Die Darstellung der erwarteten Auswirkungen eines erfolgreichen Übernahmeangebots einschließlich der Sachkapitalerhöhungen gegen gemischte Sacheinlage sowie gegebenenfalls erforderlicher Barkapitalerhöhungen auf die Konzernbilanz zum 30. September 2014 sowie die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013 sowie für den Neunmonatszeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 30. September 2014 von Deutsche Annington, die in diesem Prospekt abgedruckt sind, stellen keine Pro-Forma-Finanzinformation im Sinne von § 11 Abs. 4 Nr. 2 WpÜG i. V. m. § 2 Nr. 2 WpÜGAngebV und Anhang I Ziff. 20.2, Art. 4a Abs. 6 sowie Anhang II EG-Wertpapierprospekt-UmsetzungsVO dar (Pro-Forma-Finanzinformationen im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 809/2004 der Europäischen Kommission vom 29. April 2004).

B.9 Gewinnprognosen und -schätzungen.

Auf Basis der bisherigen Entwicklungen im aktuellen Geschäftsjahr geht die Gesellschaft derzeit für das laufende Geschäftsjahr 2014 von einem FFO 1 von EUR 280 bis 285 Mio. für Deutsche Annington aus. Für das nachfolgende Geschäftsjahr 2015 prognostiziert der Vorstand der Gesellschaft einen FFO 1 in der Größenordnung von EUR 340 bis 360 Mio. für Deutsche Annington. Die prognostizierten Werte beinhalten den entsprechenden Anteil unserer in 2014 abgeschlossenen Akquisitionen von DeWAG und Vitus-Gruppe sowie den Anteil aus der für 2015 geplanten Akquisition Franconia. Aufgrund der bestehenden Unwägbarkeiten hinsichtlich des Eintretens der

Bedingungen, an die das Übernahmeangebot der Gesellschaft für alle Aktien der Gagfah S.A. (die „**Gagfah-Aktien**“) geknüpft ist, wie etwa das Erreichen einer Mindestannahmequote von 57% der Relevanten Gagfah-Aktien (wie nachstehend unter E.3 definiert) (die „**Mindestannahmequote**“), beinhaltet die Gewinnprognose keine Einflüsse aus dem beabsichtigten Erwerb der Gagfah S.A.

- B.10 Beschränkungen im Bestätigungsvermerk zu den historischen Finanzinformationen.** Entfällt. Die Prüfungsberichte über die in diesem Prospekt enthaltenen historischen Finanzinformationen wurden mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.
- B.11 Nicht Ausreichen des Geschäftskapitals des Emittenten zur Erfüllung bestehender Anforderungen.** Entfällt. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass die Gruppe in der Lage ist, sämtliche Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen, die in den nächsten zwölf Monaten fällig werden.

C – Wertpapiere.

- C.1 Art und Gattung der angebotenen Wertpapiere** Auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien), jeweils mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 mit voller Gewinnanteilsberechtigung – soweit rechtlich möglich – ab dem 1. Januar 2014.

Die den Gagfah-Aktionären als Teil der Gegenleistung zu übertragenden Aktien der Gesellschaft werden im Wege der Angebotskapitalerhöhungen geschaffen („**DA-Angebotsaktien**“). Sollte sich die Abwicklung des Übernahmeangebots abweichend von dem in Punkt E.3 (*Angebotskonditionen*) dargestellten Zeitplan verzögern, könnte die Gesellschaft – abhängig vom Ausmaß der zeitlichen Verzögerung – aus rechtlichen Gründen nicht mehr in der Lage sein, DA-Angebotsaktien mit einer Gewinnanteilsberechtigung für das Geschäftsjahr 2014 auszugeben. In diesem Fall würden die DA-Angebotsaktien mit einer Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2015 ausgegeben werden.

Wertpapierkennung. Die Wertpapier-Kennnummern der DA-Angebotsaktien lauten:

International Securities Identification Number (ISIN):
DE000A1ML7J1

Wertpapierkennnummer (WKN): A1ML7J

Common Code: 094567408

Ticker Symbol: ANN

Die Wertpapier-Kennnummern der Aktienspitzen der DA-Angebotsaktien lauten:

International Securities Identification Number (ISIN):
DE000A13SUT8

Wertpapierkennnummer (WKN): A13 SUT

- C.2 Währung.** Euro.
- C.3 Zahl der ausgegebenen und voll eingezahlten Aktien.** 271.622.425 auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien). Das Grundkapital der Gesellschaft ist vollständig eingezahlt.
- Nennwert pro Aktie.** Jede Aktie der Gesellschaft repräsentiert einen anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00.
- C.4 Mit den Wertpapieren verbundene Rechte.** Jede Aktie der Gesellschaft berechtigt zu einer Stimme in der Hauptversammlung der Gesellschaft. Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen. Die Aktien sind ab dem 1. Januar 2014 – soweit rechtlich möglich – vollständig gewinnanteilsberechtig.
- C.5 Beschreibung aller etwaigen Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere.** Entfällt. Die Aktien der Gesellschaft sind in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen für auf den Namen lautenden Stammaktien frei übertragbar. Es bestehen keine Verfugungsverbote oder -beschränkungen hinsichtlich der Übertragbarkeit der Aktien der Gesellschaft.
- C.6 Antrag auf Zulassung der Wertpapiere zum Handel an einem geregelten Markt und Nennung aller geregelten Märkte, an denen die Wertpapiere gehandelt werden sollen.** Der Antrag auf Zulassung der DA-Angebotsaktien zum Handel am regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse sowie ihre gleichzeitige Zulassung zum Teilssegment der Frankfurter Wertpapierbörse mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) wird nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist, frühestens jedoch nach Eintragung der Durchführung der jeweiligen Angebotskapitalerhöhungen (welche bis spätestens sechs Monate nach dem Ablauf der Annahmefrist (einschließlich etwaiger Verlängerungen gemäß § 16 Abs. 3, § 21 Abs. 5 und/oder § 22 Abs. 2 Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz) erfolgen muss) gestellt. Nach der Zulassung der DA-Angebotsaktien im regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse sollen die DA-Angebotsaktien auch zum Börsenhandel am geregelten Markt der Luxemburger Wertpapierbörse zugelassen werden. Sollte sich die Abwicklung des Übernahmeangebots verzögern, könnte die Gesellschaft – abhängig vom Ausmaß der zeitlichen Verzögerung – aus rechtlichen Gründen nicht mehr in der Lage sein, DA-Angebotsaktien mit einer Gewinnanteilsberechtigung für das Geschäftsjahr 2014 auszugeben. In diesem Fall würden die DA-Angebotsaktien mit einer Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2015 ausgegeben werden. Für diesen Fall wird davon ausgegangen, dass die Aktien dann nach Auszahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2014 in die bereits bestehende Notierung der auf den Namen lautenden nennwertlosen Stückaktien der Gesellschaft aufgenommen werden.
- C.7 Dividendenpolitik.** In den Geschäftsjahren 2011 bis 2013 wurden für vorherige Geschäftsjahre keine Gewinne oder Reserven an die Aktionäre der Gesellschaft ausgeschüttet. Für das Geschäftsjahr 2013 beschloss die Gesellschaft auf der am 9. Mai 2014 abgehaltenen jährlichen ordentlichen Hauptversammlung erstmals die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,70 pro Aktie, was etwa 70 % des FFO 1 (laut nachstehender Definition) von EUR 168,2 Mio. für das Geschäftsjahr 2013 und einer Dividendenrendite von 3,9 % zum 31. Dezember 2013 entspricht. FFO 1 ist ein aus dem FFO (Mittel aus

der operativen Tätigkeit) abgeleiteter Indikator. Zur Bestimmung des FFO 1 wird das Bereinigte EBITDA für die entsprechenden Zeiträume um das Betriebsergebnis aus der Verkaufstätigkeit, Nettozinsaufwand ohne Sondereinflüsse sowie laufende Ertragsteuern angepasst. Sofern die Geschäftsentwicklung der Gruppe stabil bleibt, beabsichtigt die Gesellschaft, für das Geschäftsjahr 2014 eine Dividende von rund EUR 0,78 je Deutsche Annington-Aktie an ihre Aktionäre auszuschütten. Da die Gesellschaft selbst kein operatives Geschäft betreibt, hängt ihre Fähigkeit zur Ausschüttung von Dividenden von den von ihren operativen Tochtergesellschaften erwirtschafteten Gewinnen und Cashflows, die diese an die Gesellschaft abführen, ab.

Sollten die DA-Angebotsaktien nicht mit einer Gewinnanteilsberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2014 ausgegeben werden können, haben die Gesellschaft und die Gagfah in der Grundsatzvereinbarung vereinbart, gemeinsam darauf hinzuwirken, den Gagfah-Aktionären durch Vorabausschüttung vor Vollzug des Übernahmeangebots einen entsprechenden wirtschaftlichen Ausgleich zu verschaffen, wobei die Gesellschaft, sofern erforderlich, der Gagfah entsprechende liquide Mittel zur Verfügung stellen würde. Alternativ kann die Gesellschaft nach ihrer Wahl den Gagfah-Aktionären, die das Übernahmeangebot angenommen haben, anderweitig einen angemessenen wirtschaftlichen Ausgleich für eine fehlende Gewinnanteilsberechtigung für das Geschäftsjahr 2014 verschaffen.

D – Risiken

D.1 Zentrale Risiken, die dem Emittenten und seiner Branche eigen sind.

Vor der Entscheidung, in Aktien der Gesellschaft zu investieren, sollten zukünftige Investoren die nachfolgend beschriebenen Risiken und die sonstigen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen sorgfältig prüfen und bedenken. Der Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft könnte bei Realisierung jedes einzelnen dieser Risiken sinken; in diesem Fall könnten die Anleger ihre Investition ganz oder teilweise verlieren. Die folgenden Risiken könnten allein oder zusammen mit weiteren Risiken und Unsicherheiten, die der Gesellschaft derzeit nicht bekannt sind oder die sie derzeit als unwesentlich erachtet, die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage sowie den Cashflow und das operative Ergebnis der Gruppe erheblich beeinträchtigen.

Die Reihenfolge, in der die Risikofaktoren dargestellt sind, stellt weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über die Bedeutung und Höhe der einzelnen Risiken oder das Ausmaß der möglichen Beeinträchtigung der Geschäfts-, Finanz- oder Ertragslage oder des Cashflows der Gruppe dar. Die genannten Risiken können einzeln oder kumulativ eintreten.

Risiken im Zusammenhang mit dem Marktumfeld der Gruppe

- Deutsche Annington ist von der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung in Deutschland und in den regionalen Teilmärkten, in denen sich ihre Immobilien befinden, abhängig. Weiterhin ist die Gruppe von ihrer Fähigkeit abhängig, ihre Geschäftstätigkeit im Wohnungswesen diesen Entwicklungen anzupassen.

- Die langsame und unsichere Erholung der Weltwirtschaft aus der jüngsten Finanz- und Wirtschaftskrise kann wirtschaftliche Instabilität, eingeschränkten Zugang zur Fremd- und Eigenkapitalfinanzierung sowie potenzielle Zahlungsausfälle von Geschäftspartnern der Gruppe zur Folge haben.
- Das gegenwärtige makroökonomische Umfeld zeichnet sich durch niedrige Zinssätze und vergleichbar hohe Bewertungen von Wohnimmobilienportfolien in Deutschland aus. Jeder Zinsanstieg könnte nachteilige Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt und auf Deutsche Annington haben.
- Es könnte für Deutsche Annington schwieriger werden, ihre Strategie des Erwerbs von Wohnimmobilien und Immobilienunternehmen zu günstigen Preisen umzusetzen, wobei dies insbesondere auf die derzeit relativ hohen Marktpreise für Immobilien und Immobilienunternehmen zurückzuführen ist. Eine solche Entwicklung könnte das Unternehmenswachstum der Gruppe beeinträchtigen und könnte verhindern, dass Deutsche Annington zusätzliche Skaleneffekte erzielt und die Qualität ihres gesamten Portfolios durch Akquisitionen verbessert.

Risiken im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot betreffend die Gagfah S.A.

- Das Übernahmeangebot der Gesellschaft für alle Aktien der Gagfah S.A. („Gagfah“ und zusammen mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften der „Gagfah-Konzern“) könnte sich verzögern oder gar scheitern.
- Die Integration des Gagfah-Konzerns in Deutsche Annington könnte nicht erfolgreich sein oder nicht wie geplant verlaufen und mit höheren Kosten als erwartet verbunden sein.
- Die im Zusammenhang mit der Integration des Gagfah-Konzerns erwarteten Synergien könnten nicht oder nur in einem geringeren Ausmaß eintreten oder die mit der Erzielung von Synergien verbundenen Kosten könnten höher als geplant ausfallen.
- Das feste Umtauschverhältnis zwischen den Gagfah-Aktien und den DA-Angebotsaktien reflektiert Marktveränderungen nicht.
- Wenn eine der Bedingungen für den Vollzug des Übernahmeangebots nicht rechtzeitig erfüllt oder wenn nicht vor deren Ausfall auf sie verzichtet worden ist, also bestimmte Umstände zum maßgeblichen Zeitpunkt nicht gegeben sind, erlischt das Übernahmeangebot. In diesem Fall kann sich der Wert der Gagfah-Aktien in dem Zeitraum zwischen ihrer Einreichung bzw. Andienung im Rahmen des Übernahmeangebots und ihrer Zurückbuchung an die Aktionäre der Gagfah verringern.
- Die Gesellschaft konnte im Vorfeld der Übernahme der Gagfah S.A. keine Einsicht in wichtige Unterlagen des Gagfah-Konzerns nehmen, so dass wesentliche für die Bewertung des Gagfah-Konzerns wichtige Umstände der Gesellschaft möglicherweise nicht bekannt sind.

- Der Erwerb von Aktien der Gagfah im Zusammenhang mit oder als Folge des Übernahmeangebots könnte Grunderwerbsteuerverpflichtungen in erheblicher Höhe auslösen.
- Ein Erwerb von Aktien der Gagfah S.A. durch die Gesellschaft könnte zu einem Verlust sämtlicher steuerlicher Verlust- und Zinsvorträge des Gagfah-Konzerns führen.
- Der Erwerb von Aktien der Zielgesellschaft durch die Gesellschaft könnte Auswirkungen auf die steuerliche Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen haben, was zu einer höheren Steuerlast führen könnte.
- Die Finanzierung des Übernahmeangebots sowie der etwaig in Zusammenhang mit der Übernahme erforderlichen Refinanzierung von Finanzverbindlichkeiten des Gagfah-Konzerns könnte scheitern.
- Die Gagfah-Finanzierungsinstrumente oder sonstige Verträge des Gagfah-Konzerns könnten Bestimmungen enthalten, die im Zusammenhang oder in Folge des Übernahmeangebots ausgelöst werden und gegebenenfalls eine Refinanzierung der Gagfah-Finanzierungsinstrumente in erheblichem Umfang erforderlich machen bzw. zum Verlust von Vorteilen aus den sonstigen Verträgen führen.

Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gruppe

- Deutsche Annington ist Risiken ausgesetzt, die aus der strukturellen Beschaffenheit ihrer Immobilien sowie der Modernisierung und Instandhaltung resultieren. Deutsche Annington ist gemäß den Darlehens- und Kaufverträgen der Gruppe verpflichtet, bestimmte Beträge in bestimmte Portfolios zu investieren. Aufgrund dieser Verpflichtungen können die Mittel möglicherweise nicht optimal zugewiesen werden.
- Deutsche Annington ist möglicherweise nicht in der Lage, einen Anteil ihres Portfolios oder es vollständig zu günstigen Bedingungen zu verkaufen oder zu veräußern.
- Der Gruppe entstehen Risiken in Zusammenhang mit möglichen Akquisitionen und Investitionen. Zu diesen Risiken gehören unerwartete Haftungsfälle, eine höhere Verschuldung, höhere Zinsaufwendungen und Herausforderungen bei der Eingliederung der neu erworbenen Unternehmens sowie der Erreichung der erwarteten Synergien. Des Weiteren könnten sich die Transaktionskosten für Immobilienkäufe aufgrund der jüngsten Änderung des deutschen Steuerrechts erhöhen. Weiterhin entwickeln sich Immobilienportfolios oder -unternehmen, die in Zukunft erworben werden können, möglicherweise nicht so vorteilhaft wie erwartet.
- Zukünftige Akquisitionen können nicht oder nicht wie ursprünglich geplant, abgeschlossen werden, zum Beispiel aufgrund von Bedingungen des Kaufvertrages oder infolge des Scheiterns finaler Vereinbarungen über die Dokumentation von Akquisitionsdarlehen.

- Deutsche Annington plant erhebliche Investitionen in Modernisierungsmaßnahmen, welche nicht die erwarteten Renditen erzielen könnten.
- Im Zusammenhang mit einigen wichtigen Akquisitionen ging Deutsche Annington vertragliche Verpflichtungen ein, durch die ihre Fähigkeit, Teile ihres Portfolios frei zu veräußern, Beschäftigungsverhältnisse zu übertragen oder zu beenden und Mieten für bestimmte Einheiten zu erhöhen, eingeschränkt wird, wodurch die Gruppe möglicherweise gehindert wird, den größtmöglichen Wert aus den betroffenen Immobilien zu erzielen.
- Zum Zwecke des Insourcings von Vor-Ort-Diensten hat Deutsche Annington eine Hausmeister- und Handwerkerorganisation gegründet und für diese eine große Anzahl an Beschäftigten eingestellt. Diese Insourcing-Maßnahme führte zu einem deutlichen Anstieg der Personalaufwendungen und der sonstigen Fixkosten und stellt weiterhin eine Herausforderung für die Verwaltung dar.
- Zusätzlich zu der Wohnimmobilienbewirtschaftung und den Erträgen aus dem Non-Core-Bereich (Nichtkernbereich des Portfolios der Gruppe) des Immobilienportfolios, gehört zur Geschäftstätigkeit der Gruppe ebenfalls der Verkauf von einzelnen Wohneinheiten (Privatisierung) mit der Folge, dass nicht alle Einheiten einer gebildeten Wohnungseigentümergeinschaft verkauft werden könnten. Für die unverkauften Wohnbestände wird möglicherweise ein größerer Verwaltungsaufwand erforderlich, wobei dies zu zusätzlichen Aufwendungen und anderen nachteiligen Folgen für die Gruppe führen kann.
- Deutsche Annington könnte Risiken durch Altlasten einschließlich Kriegsmunition, Bodenbeschaffenheit und Schadstoffen in Baumaterialien sowie durch potenzielle Verstöße gegen Bauvorschriften ausgesetzt sein. Einige der Gebäude in dem Immobilienportfolio der Gruppe liegen in Bergbaugebieten und können durch Bergbauaktivitäten beschädigt werden.
- Deutsche Annington hat eine strategische Partnerschaft mit dem Deutsche Telekom-Konzern, wonach Deutsche Annington verpflichtet ist, für Wohnungen festgelegte Gebühren zu zahlen, unabhängig davon ob es der Gruppe möglich ist, diese Kosten auf ihre Mieter umzulegen. Zudem bedient sich Deutsche Annington einer großen Anzahl an Dienstleistern und ist von deren vertragsgerechter Leistung abhängig.
- Deutsche Annington haftet möglicherweise für Mietausfälle gemäß einer einem Immobilienfonds gegebenen Garantie.

- Deutsche Annington hat Subventionen der öffentlichen Hand erhalten, wodurch das Niveau der Mieten, die verlangt werden können, bei einem Teil des Immobilienportfolios begrenzt ist. Darlehensgeber der geförderten Darlehen könnten ihr Recht, den Zins für diese Darlehen anzuheben, einseitig ausüben.
- Der Gruppe könnten erhebliche Verluste dadurch entstehen, dass Schäden nicht von ihrer Versicherung gedeckt sind oder die Schadenshöhe die Deckungssumme des Versicherungsschutzes übersteigt.
- Deutsche Annington beschäftigt eine relativ kleine Anzahl an Angestellten in der Verwaltung und auf leitender Ebene, die das Geschäft überwachen, und ist möglicherweise nicht in der Lage, wichtiges Personal zu ersetzen.
- Deutsche Annington ist von der vertrauensvollen Zusammenarbeit mit ihren Beschäftigten, dem Betriebsrat (Mitarbeitervertretungen) sowie der Gewerkschaft ver.di abhängig.
- Eine Schädigung der Reputation der Gruppe und unzureichende Kundenzufriedenheit könnte die Nachfrage nach den Wohneinheiten der Gruppe reduzieren und es der Gruppe erschweren, Kapital zu attraktiven Konditionen aufzunehmen.
- Das EDV-System der Gruppe könnte fehlerhaft funktionieren oder beeinträchtigt werden.

Risiken im Hinblick auf die Bewertung der Immobilien der Gruppe

- Im Falle einer Zinssatzänderung, einer Verschlechterung der Marktlage oder ungünstiger Entwicklungen des Mietniveaus oder der Leerstandsquote der Gruppe kann sich Deutsche Annington gezwungen sehen, die derzeit gültigen Verkehrswerte der Investment Properties anzupassen und bedeutende Verluste hinzunehmen.
- Die Bewertung von Immobilien ist von Natur aus subjektiv, mit Unsicherheiten verbunden und auf Annahmen gegründet, die sich als fehlerhaft herausstellen können oder durch Faktoren beeinflusst werden, die außerhalb der Kontrolle der Gruppe oder eines externen Gutachters liegen.

Finanzielle Risiken

- Deutsche Annington ist zur Weiterverfolgung der Finanzierungsstrategie von ihrem bestehenden Investment-Grade-Rating abhängig, insbesondere im Zusammenhang mit der Deckung ihres zukünftigen Finanzierungsbedarfs durch die Ausgabe unbesicherter Schuldverschreibungen und Schuldscheine.
- Der Schuldenstand der Gruppe ist beträchtlich, so dass Deutsche Annington darauf angewiesen ist, signifikante Beträge, die in den nächsten Jahren fällig werden, zu refinanzieren. Es kann schwierig oder kostspielig werden, neue Finanzierungsquellen aufzutun.

- Sofern die Gesellschaft oder andere Gesellschaften der Gruppe gegen Finanzkennzahlen (*Financial Covenants*) oder gegen sonstige Bestimmungen im Zusammenhang mit etwaigen bestehenden oder zukünftigen Schuldverschreibungen, Schuldscheinen oder sonstigen Schuldtiteln oder mit etwaigen bestehenden oder zukünftigen Darlehensverträgen verstoßen, kann Deutsche Annington verpflichtet sein, höhere Zinsen zu zahlen oder die betreffenden Schuldverschreibungen, Schuldscheine oder Darlehen vor Fälligkeit vollständig zurückzuzahlen. Zudem könnten Treuhänder der Sicherheiten und Gläubiger bedeutende Sicherheiten, die von der Gruppe gestellt wurden, pfänden oder verwerten.
- Der Kapitalfluss der Gesellschaft und potenzielle zukünftige Dividendenzahlungen hängen von der Rentabilität ihrer Tochtergesellschaften ab.

Regulatorische und Rechtliche Risiken

- Die Möglichkeiten der Gruppe, die Mietzinsen zu erhöhen, sind durch das deutsche Recht begrenzt, und es gibt momentan Bemühungen auf politischer Ebene, Mieterhöhungen zusätzlich einzuschränken.
- Nach deutschem Recht genießen die Mieter einen umfangreichen Schutz gegen Kündigungen und Zwangsräumungen. Zudem verwendet Deutsche Annington standardisierte Mietverträge und standardisierte Vertragsbestimmungen, die von deutschen Gerichten streng geprüft werden.
- Die Geschäftstätigkeit der Gruppe ist von den allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen in Deutschland abhängig. Jede nachteilige Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen, wie etwa verbindliche Vorschriften über umweltbedingte Modernisierungsmaßnahmen, Einschränkungen der Modernisierungsmöglichkeiten oder Vorschriften (einschließlich Steuern), die Kosten im Falle eines Verkaufs von Grundstücken verursachen, könnten sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Gruppe auswirken.
- Deutsche Annington kann für einen mehrjährigen Zeitraum nach dem Verkauf von Immobilien Haftungsansprüchen ausgesetzt sein.
- Die Kontroll- und Präventionsvorkehrungen des Compliance Systems der Gruppe könnten nicht ausgereicht haben oder nicht ausreichen, um Deutsche Annington angemessen vor allen rechtlichen oder finanziellen Risiken zu schützen. Unregelmäßigkeiten könnten zu behördlichen Ermittlungen oder Ansprüchen Dritter gegen die Gruppe führen, die wiederum einen erheblichen negativen Einfluss auf das Geschäft, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, die Liquidität und das operative Ergebnis sowie die Reputation der Gruppe haben könnten.

- Deutsche Annington unterliegt den allgemeinen steuerlichen Rahmenbedingungen in Deutschland. Durch Änderungen der Steuergesetze oder deren Anwendung oder Auslegung könnte sich die Steuerlast der Gruppe bezüglich der steuerlichen Behandlung von Dividendenzahlungen, aktueller oder zukünftiger Steuerbescheide, Steuerprüfungen oder Gerichtsverfahren erhöhen.
- Erhebliche Umstrukturierungen der Gruppe in der Vergangenheit können zu einer zusätzlichen Steuerbelastung führen.
- Aufgrund von Unsicherheiten bei den deutschen Regelungen zur Zinsschranke könnten die Steuerbehörden nicht für alle Zinsaufwendungen in der Vergangenheit die steuerliche Abzugsfähigkeit anerkennen. Weiterhin kann sich die Steuerlast der Gruppe als Folge einer zukünftigen Änderung in der Aktionärsstruktur der Gesellschaft und/oder der Unternehmensstruktur erhöhen.
- Eine Übertragung von 95 % oder mehr der Anteile der Gesellschaft oder einer Tochtergesellschaft innerhalb von fünf Jahren kann in Deutschland Grunderwerbsteuerpflichtig sein.
- Steuerpflichtige Veräußerungsgewinne aus der Veräußerung von Immobilien können möglicherweise nicht vollständig durch die steuerliche Übertragung stiller Reserven neutralisiert werden.
- Nach der Gründung einiger Kommanditgesellschaften als gewerbesteuerpflichtige Einheiten, ist Deutsche Annington möglicherweise für Zwecke der Gewerbesteuer nicht in der Lage, Verluste mit Gewinnen in ihren Tochtergesellschaften zu verrechnen.
- Deutsche Annington unterliegt bestimmten steuerlichen Risiken im Zusammenhang mit der Refinanzierung der GRAND-Verbriefung.
- Deutsche Annington unterliegt potenziellen zukünftigen Änderungen der Unternehmensbesteuerung in Deutschland und in der Europäischen Union.

D.3 Zentrale Risiken, die Risiken im Zusammenhang mit den Aktien und der den Wertpapieren Börsennotierung eigen sind.

- Zukünftige Kapitalmaßnahmen könnten zu einer erheblichen Verwässerung der Beteiligung, d. h. einer Reduzierung des Wertes der Aktien und Stimmrechte, der Aktionäre der Gesellschaft führen.
- Zukünftige Verkäufe der Aktien der Gesellschaft durch einen Großaktionär könnten den Aktienkurs unter Druck setzen.
- Der Aktienkurs und das Handelsvolumen der Aktien der Gesellschaft können erheblich schwanken, was zu beträchtlichen Verlusten führen kann.
- Die Fähigkeit der Gesellschaft, Dividenden auszuschütten, ist von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Dividendenzahlungen der Vergangenheit sind nicht notwendigerweise ein Indiz für zukünftige Dividendenzahlungen. Zudem könnte sich die Dividendenpolitik verändern.

- Die Rechte der Aktionäre einer Europäischen Gesellschaft können sich von den Aktionärsrechten solcher Gesellschaften, die einem anderen Rechtssystem unterfallen, unterscheiden.

E – Angebot

E.1 Gesamtnettoerlöse. Aus den Kapitalerhöhungen gegen gemischte Sacheinlagen aus den Genehmigten Kapitalia werden der Gesellschaft keine Erlöse zufließen. Soweit die Kapitalerhöhungen gegen Bareinlage aus Genehmigtem Kapital zum Bezugspreis in Höhe von rund EUR 25,90 (XETRA Schlusskurs vor Ankündigung der Absicht das Übernahmeangebot abzugeben) durchgeführt werden sollten, und unter der Annahme, dass diese in vollem Umfang zur Schaffung des Aktienanteils der Gegenleistung für die 12.385.559 Stück Gagfah-Aktien („**Überschussaktien**“), also für 4.423.414 DA-Angebotsaktien, gezeichnet werden würden, würde der Gesamtnettoerlös hieraus voraussichtlich ca. EUR 111,5 Mio. betragen. Dieser Gesamtnettoerlös würde für allgemeine betriebliche Zwecke verwendet werden.

Geschätzte Gesamtkosten des Übernahmeangebots und der Börsenzulassung, einschließlich der geschätzten Kosten, die dem Anleger vom Emittent in Rechnung gestellt werden.

Die im Zusammenhang mit der Transaktion einschließlich Zulassung der DA-Angebotsaktien am regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse sowie anschließender Zulassung am geregelten Markt der Bourse de Luxembourg erwarteten Kosten belaufen sich auf insgesamt ungefähr EUR 180,0 Mio.

Die Annahme des Übernahmeangebots ist für die Gagfah-Aktionäre, die ihre Gagfah-Aktien auf inländischen Depots halten, frei von Kosten und Spesen der Depotbanken sein (bis auf die Kosten für die Übermittlung der Annahmeerklärung an die jeweilige Depotbank). Zu diesem Zweck gewährt die Gesellschaft den Depotbanken eine Ausgleichszahlung, die diesen gesondert mitgeteilt wird, und eine marktübliche Depotbankenprovision umfasst.

Etwaige zusätzliche Kosten und Spesen, die von Depotbanken oder ausländischen Wertpapierdienstleistungsunternehmen erhoben werden, sowie ggf. außerhalb der Bundesrepublik Deutschland anfallende Aufwendungen sind jedoch von den betreffenden Gagfah-Aktionären selbst zu tragen.

E.2a Gründe für das Übernahmeangebot

Die Gesellschaft veröffentlichte am 1. Dezember 2014 ihre Absicht, ein Übernahmeangebot für den Erwerb aller Gagfah-Aktien im Rahmen eines kombinierten Bar- und Tauschangebots gegen DA-Angebotsaktien und eine Barzahlung zu unterbreiten (das „**Übernahmeangebot**“). Die den Aktionären der Gagfah als Teil der Gegenleistung zu übertragenden Aktien der Gesellschaft werden im Wege der Angebotskapitalerhöhungen geschaffen. Die Gründe für den Erwerb des Gagfah-Konzerns durch die Deutsche Annington bestehen in der Erzielung der nachfolgend beschriebenen Wettbewerbsvorteile und Synergieeffekte:

- Durch den Erwerb des Gagfah-Konzerns wird die Marktstellung der Gruppe in Deutschland weiter ausgebaut. Das kombinierte Unternehmen wird für über 325.000 Wohneinheiten (Stand: 30. September 2014) in Deutschland attraktive, bezahlbare und sichere Immobilien bereitstellen. Zu diesen Haushalten und ihrem Konsumverhalten erhält Deutsche Annington einen weiter

vergrößerten Zugang und eröffnet sich damit weitere Umsatzpotentiale.

- Mit dem Zusammenschluss beider Unternehmen sollen vereinheitlichte Strukturen und Prozesse etabliert werden. Deutsche Annington geht davon aus, dass sich dadurch Kosteneinsparungen mit einem positiven Effekt auf den FFO 1 der kombinierten Unternehmensgruppe in Höhe von ca. EUR 84 Mio. vor Steuern pro Jahr ergeben werden, die sich wertmäßig mit etwa EUR 47 Mio. auf operative Synergien und mit etwa EUR 37 Mio. auf geringere Finanzierungskosten verteilen.
- Mit dem Zusammenschluss beider Unternehmen sollen operative Synergien erzielt werden, insbesondere durch die Weiterentwicklung der Handwerkerorganisation und den Aufbau einer gemeinsamen Management-Organisation, eines Shared Services Centers und einer Einkaufskooperation von Deutsche Annington und Gagfah, der Ausdehnung des Deutsche Annington Multimedia Geschäfts auf Gagfah, Synergien durch optimierte, arbeitsteilige lokale Bewirtschaftung und IT Synergien.
- Der Zusammenschluss beider Unternehmen reduziert nach Ansicht von Deutsche Annington den Zinsaufwand durch Refinanzierung und Deutsche Annington erwartet eine Heraufstufung des Ratings auf BBB+ von Standard & Poor's.
- Schließlich stärkt der Erwerb das Kapitalmarktprofil des Kombinierten Unternehmens. Beruhend auf einer gemeinsamen Marktkapitalisierung nach Vollzug des Zusammenschlusses (auf Basis des XETRA Schlusskurses vom 28. November 2014) in Höhe von ca. EUR 9 Mrd. wird das Kombinierte Unternehmen das mit Abstand größte deutsche Immobilienunternehmen sein. Gemessen an dieser Marktkapitalisierung im Streubesitz (auf Basis des XETRA Schlusskurses vom 28. November 2014) würde auf kontinentaleuropäischer Ebene der zweitgrößte Akteur im Immobiliensektor entstehen. Mit der gestiegenen Bedeutung und Liquidität der Deutsche-Annington-Aktie wird die Anziehungskraft für Investoren deutlich zunehmen. Zudem können durch das teilweise Aktientauschangebot neue Anlegerkreise für die Gesellschaft erschlossen werden.
- Durch die zuvor aufgeführten erwarteten wirtschaftlichen Folgen und Vorteile der Transaktion ergeben sich möglicherweise weitergehende, schwer zu quantifizierende Wertsteigerungspotentiale für Aktionäre der Gruppe sowie ehemalige Gagfah-Aktionäre.

**Zweckbestimmung
der Erlöse,
geschätzte
Nettoerlöse.**

Die Gesellschaft wird die Erlöse aus der in diesem Prospekt beschriebenen Barkapitalerhöhung (Gesamtnettoerlös) in Höhe von rund EUR 111,5 Mio. vollständig allgemeinen betrieblichen Zwecken zuführen.

**E.3 Angebots-
konditionen.**

Gegenstand des Übernahmeangebots ist das Angebot der Gesellschaft an alle Gagfah-Aktionäre, die von ihnen gehaltenen Gagfah-Aktien samt allen zum Zeitpunkt der Abwicklung zugehörigen Rechten, insbesondere dem Recht auf Dividenden, nach Maßgabe der Bestimmungen der Angebotsunterlage zu tauschen. Die Deutsche

Annington bietet je 14 Gagfah-Aktien als Gegenleistung (i) EUR 122,52 in bar sowie (ii) 5 DA-Angebotsaktien an.

Wichtige Hinweise

Mit der Annahmeerklärung beauftragt jeder Gagfah-Aktionär,

- der in seiner Annahmeerklärung bestätigt, dass er (a) sich in den Vereinigten Staaten von Amerika befindet, oder (b) als Beauftragter, Treuhänder, Verwahrer oder anderweitig für einen U.S. Aktionär handelt;
- der in seiner Annahmeerklärung eine Adresse in den Vereinigten Staaten von Amerika angibt oder über eine solche Adresse verfügt;
- der in seiner Annahmeerklärung den Namen und die Adresse einer Person in den Vereinigten Staaten von Amerika angibt, welche die Gegenleistung und/oder Schriftverkehr im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot erhalten soll; oder
- dessen Annahmeerklärung in einem in den Vereinigten Staaten von Amerika frankierten Briefumschlag zugeht oder aus anderen Gründen offensichtlich in den Vereinigten Staaten von Amerika aufgegeben wurde,

unwiderruflich die Abwicklungsstelle, die ihm im Rahmen des Übernahmeangebots an sich zustehenden DA-Angebotsaktien zu veräußern und ihm den entsprechenden Erlös aus der Veräußerung über die Frankfurter Wertpapierbörse zum Marktpreis in Euro gutzuschreiben. Die Gesellschaft übernimmt keine Garantie für einen bestimmten Verkaufserlös. Diese Beauftragung gilt nicht, wenn nach Einschätzung der Gesellschaft dem betreffenden Aktionär der Gesellschaft aufgrund einer Ausnahme von der Registrierungspflicht nach dem United States Securities Act von 1933 die DA-Angebotsaktien angeboten und veräußert werden dürfen. Dies kann z.B. insbesondere der Fall sein, wenn bestimmte institutionelle Investoren, sog. Qualified Institutional Buyers im Sinne der Rule 144A des United States Securities Act von 1933 das Übernahmeangebot annehmen.

Tauschen Gagfah-Aktionäre eine Anzahl von Gagfah-Aktien, die entsprechend dem Umtauschverhältnis rechnerisch nicht in eine glatte Anzahl von DA-Angebotsaktien getauscht werden können, so erhalten die Gagfah-Aktionäre eine auf die nächste glatte Zahl abgerundete Anzahl von DA-Angebotsaktien. Die verbliebenen Bruchteile erhalten eine eigene ISIN (DE000A13SUT8) und werden kurzfristig nach Abwicklung des Übernahmeangebots im Rahmen einer zwangsweisen Spitzenregulierung verwertet und den Berechtigten in bar vergütet.

Bedingungen

Das Übernahmeangebot und die durch seine Annahme mit den Gagfah-Aktionären zustande kommenden Verträge werden nur vollzogen, wenn bestimmte Bedingungen eingetreten sind oder vor Ausfall der Bedingungen auf deren Eintritt verzichtet worden ist. Dazu gehören beispielsweise die Eintragung der Durchführung der Angebotskapitalerhöhung I in dem zur Abwicklung dieses Übernahmeangebots erforderlichen Umfang in das Handelsregister

sowie das Erreichen der Mindestannahmequote von 57 % der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage ausgegebenen Gagfah-Aktien, gegebenenfalls erhöht um die Anzahl von Gagfah-Aktien, die aufgrund von Kapitalerhöhungen der Gagfah vor Ablauf der Annahmefrist ausgegeben werden (ohne Berücksichtigung einer Erhöhung des Grundkapitals aufgrund der Wandlung der am 20. Mai 2014 vom Gagfah-Konzern begebenen Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 375,0 Mio. (die „**Wandelschuldverschreibung 2014**“)) („**Relevanten Gagfah-Aktien**“). Auf Bedingungen kann (mit Ausnahme der die Angebotskapitalerhöhung I betreffende Bedingung, die unverzichtbar ist) verzichtet werden.

Zeitplan

Die Frist für die Annahme des Übernahmeangebots beginnt mit der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage am 19. Dezember 2014. Sie endet am

21. Januar 2015, 24:00 Uhr (mitteleuropäische Zeit).

Es kann zur Verlängerung der Frist für die Annahme des Übernahmeangebots kommen.

Abwicklung

Die Annahme des Übernahmeangebots ist schriftlich gegenüber der jeweiligen Depotbank des Gagfah-Aktionärs bis zum Ablauf der Annahmefrist bzw. der verlängerten Annahmefrist zu erklären. Sie wird mit fristgerechter Umbuchung der innerhalb der Annahmefrist, die verlängert werden kann, eingereichten Gagfah-Aktien in die ISIN LU1152862774 (WKN A12 GFH) bei der Clearstream Banking AG wirksam. Ist die Annahme innerhalb dieser Frist gegenüber der Depotbank erklärt worden, gilt die Umbuchung als fristgerecht erfolgt, wenn diese Umbuchung spätestens am zweiten Bankarbeitstag, d. h. dem zweiten Tag, an dem Banken in Frankfurt am Main für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind, nach Ablauf der Annahmefrist bis 18:00 Uhr (mitteleuropäische Zeit) vorgenommen worden ist.

Die Deutsche Bank Aktiengesellschaft, Taunusanlage 12, 60325 Frankfurt am Main (die „**Abwicklungsstelle**“) als Abwicklungsstelle wird in Zusammenarbeit mit der Commerzbank Aktiengesellschaft (Kaiserplatz, 60311 Frankfurt am Main) (die „**Umtauschtreuhanderin 1**“) und der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main (Platz der Republik, 60265 Frankfurt am Main) (die „**Umtauschtreuhanderin 2**“, zusammen mit der Umtauschtreuhanderin 1, die „**Umtauschtreuhandern**“) veranlassen, dass die DA-Angebotsaktien auf die Wertpapierdepots der das Übernahmeangebot annehmenden Gagfah-Aktionäre übertragen werden.

Stabilisierungs- maßnahmen, Mehrzuteilung und Greenshoe-Option.

Nicht anwendbar. Dieser Prospekt betrifft ein Übernahmeangebot in Form eines kombinierten Bar- und Tauschangebots. Dieses wird nicht von Stabilisierungsmaßnahmen, Mehrzuteilungen, Greenshoe-Optionen oder anderen sonst im Zusammenhang mit Wertpapieremissionen üblichen Maßnahmen begleitet.

- E.4 Wesentlichen Interessen, einschließlich Interessenkonflikten, an dem Übernahmeangebot.** Für ihre Verpflichtung, Überschussaktien in dem Falle zu zeichnen, dass das Übernahmeangebot für eine Anzahl von Gagfah-Aktien angenommen wird, die dazu führen würde, dass Deutsche Annington infolge des Übernahmeangebots (unter Berücksichtigung von durch Deutsche Annington etwa außerhalb des Übernahmeangebots erworbene Gagfah-Aktien) mehr als 90 % der jeweils ausstehenden Gagfah-Aktien erwerben würde, erhält die J.P. Morgan Securities plc, London, Vereinigtes Königreich, (die „**Drittbank**“) von der Gesellschaft eine Provision, deren Höhe unter anderem von dem Betrag, der als Gegenleistung für den Erwerb der Gagfah-Aktien zur Verfügung gestellt wird, und der Zeitspanne bis zur Weiterveräußerung dieser Aktien abhängt. Ferner ist die Gesellschaft verpflichtet, falls die Drittbank bei der Weiterveräußerung dieser Aktien einen niedrigeren Betrag als den gezahlten Kaufpreis erzielt, die Differenz auszugleichen.
- JPMorgan Chase Bank, N.A. hat als Original Lender mit Deutsche Annington Finance B.V., einer niederländischen Finanzierungstochter der Gesellschaft, als Kreditnehmer am 1. Dezember 2014 das sogenannte Syndicated Bridge Facilities Agreement (der „**DA-Kreditvertrag**“) abgeschlossen. JPMorgan Chase Bank, N.A. hat ein Interesse an dem Übernahmeangebot, da sie die nach dem DA-Kreditvertrag an sie zu zahlenden Gebühren teilweise nicht erhalten, wenn das Übernahmeangebot nicht durchgeführt wird.
- Die Umtauschtreuhänder erhalten von der Gesellschaft bei erfolgreichem Abschluss des Übernahmeangebots ein Erfolgshonorar. J.P. Morgan Limited berät Deutsche Annington bei dem Übernahmeangebot im Rahmen eines Beratungsvertrags. J.P. Morgan Limited hat ein Interesse an dem Übernahmeangebot, weil die nach diesem Beratungsvertrag an sie zu zahlenden Gebühren ganz oder teilweise von der Durchführung des Übernahmeangebots abhängen.
- E.5 Name der Person/des Unternehmens, die/das das Wertpapier zum Verkauf anbietet.** Entfällt. Dieser Prospekt bezieht sich auf ein öffentliches kombiniertes Bar- und Tauschangebot nach den Bestimmungen des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes.
- Lock-up-Vereinbarungen: Die beteiligten Parteien und die Lock-up-Frist.** Entfällt. Es gibt keine Lock-Up Vereinbarungen hinsichtlich der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung ausgegebenen Aktien der Gesellschaft oder der DA-Angebotsaktien.
- E.6 Betrag und Prozentsatz der aus dem Angebot resultierenden unmittelbaren Verwässerung.** Das Übernahmeangebot schließt die Ausgabe der DA-Angebotsaktien mit ein. Der Nettobuchwert je Aktie der Gesellschaft vor Vollzug des Übernahmeangebots belief sich auf EUR 16,64 je Aktie zum 30. September 2014 (basierend auf 240.242.425 ausgegebenen Aktien der Gesellschaft). Der Nettobuchwert je Gagfah-Aktie betrug zum 30. September 2014 EUR 10,62 je Aktie (basierend 215.952.555 ausgegebenen Gagfah-Aktien). Der Nettobuchwert je Aktie entspricht jeweils dem den Anteilseignern der Gesellschaft und der Gagfah zustehenden Buchwert des Eigenkapitals von EUR 16,64 je Aktie zum 30. September 2014 (basierend auf 240.242.425 ausgegebenen Aktien

der Gesellschaft) bzw. EUR 10,62 je Aktie zum 30. September 2014 (basierend auf 215.952.555 ausgegebenen Gagfah-Aktien). Der Nettobuchwert je Aktie errechnet sich wie folgt: Gesamtvermögen abzüglich der gesamten Verbindlichkeiten sowie nicht beherrschender Anteile zum Stichtag geteilt durch die zum Stichtag ausgegebenen Aktien.

Nähmen die Gagfah-Aktionäre das Übernahmeangebot für alle 246.431.409 Stück Gagfah-Aktien (bestehend aus den derzeit ausgegebenen Gagfah-Aktien und solchen Gagfah-Aktien, die aufgrund einer Ausübung von Wandlungsrechten unter der Wandelschuldverschreibung 2014 ausgegeben werden („**Voraussichtlich Ausstehende Gagfah-Aktien**“)) an, würden 234.045.850 Stück Gagfah-Aktien (entspricht den Voraussichtlich Ausstehenden Gagfah-Aktien minus den Überschussaktien (also maximal 12.385.559 Stück Gagfah-Aktien)) im Zuge der Kapitalerhöhungen aus den Genehmigten Kapitalia gegen gemischte Sacheinlage in die Gesellschaft eingebracht, um so die gemäß der Angebotsgegenleistung zu gewährenden 83.587.804 DA-Angebotsaktien zu schaffen. Für die Überschussaktien würden die gemäß der Angebotsgegenleistung erforderlichen 4.423.414 DA-Angebotsaktien im Wege der Kapitalerhöhung aus den Genehmigten Kapitalia gegen Bareinlagen geschaffen. Als Anschaffungskosten der Gesellschaft für 234.045.850 Stück Gagfah-Aktien werden EUR 4.098,6 Mio. angenommen. Diese basieren auf der Ausgabe von 83.587.804 DA-Angebotsaktien zu einem Kurs von EUR 24,53 je Aktie, welcher dem volumengewichteten Durchschnittskurs der Aktien der Gesellschaft im Dreimonatszeitraum vor Ankündigung der Abgabe des Übernahmeangebots am 1. Dezember 2014 nach Mitteilung der BaFin vom 9. Dezember 2014 für den maßgeblichen Stichtag 30. November 2014 entspricht, und einer baren Zuzahlung in Höhe von EUR 2.048,2 Mio. Als Erlöse aus den Barkapitalerhöhungen für die Überschussaktien werden rund EUR 114,5 Mio. angenommen. Diese basieren auf der Ausgabe von 4.423.414 DA-Angebotsaktien zu einem vereinbarten Emissionspreis von rund EUR 25,90, der dem XETRA-Schlusskurs der Aktien der Gesellschaft am Börsenhandelstag vor der Ankündigung des Übernahmeangebots entspricht. In den Voraussichtlich Ausstehenden Gagfah-Aktien sind 30.478.854 Gagfah-Aktien für die Bedienung der Wandlungsrechte unter der Wandelschuldverschreibung 2014 berücksichtigt. Eine weitere Kapitalerhöhung durch Gagfah wird nicht angenommen. Weiterhin wird unterstellt, dass sich die in Abzug gebrachten geschätzten Transaktions- bzw. Emissionskosten auf EUR 53,0 Mio. belaufen.

Durch den Vollzug des Übernahmeangebots erhöht sich der anteilige Buchwert des Eigenkapitals der Anteilseigner (Nettobuchwert) der Gesellschaft von TEUR 3.998.400 zum 30. September 2014 um TEUR 2.111.963 auf TEUR 6.110.363 nach Vollzug des Übernahmeangebots und die Anzahl der Aktien der Gesellschaft steigt von 240.242.425 zum 30. September um 88.011.218 Aktien der Gesellschaft auf 328.253.643 Aktien der Gesellschaft nach Vollzug des Übernahmeangebots. Der anteilige Buchwert des Eigenkapitals der Anteilseigner (Nettobuchwert) je Aktie der Gesellschaft erhöht sich von EUR 16,64 zum 30. September 2014 um EUR 1,97 auf EUR 18,61 nach Vollzug des Übernahmeangebots. Dies entspricht einem Anstieg des Buchwerts des Eigenkapitals je Aktie der Gesellschaft von 11,8 %

für die derzeitigen Inhaber von Aktien der Gesellschaft.

Es besteht keine wertmäßige Verwässerung für die Gagfah-Aktionäre, die das Umtauschangebot annehmen.

E.7 Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger vom Emittenten in Rechnung gestellt werden.

Entfällt. Es werden dem Anleger keine Ausgaben vom Emittenten in Rechnung gestellt.

RISIKOFAKTOREN

Vor der Entscheidung, in Aktien der Deutsche Annington Immobilien SE („Gesellschaft“ und gemeinsam mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften „Deutsche Annington“ oder die „Gruppe“) zu investieren, sollten zukünftige Investoren die nachfolgend beschriebenen Risiken und die sonstigen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen sorgfältig prüfen und bedenken. Der Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft könnte bei Realisierung jedes einzelnen dieser Risiken sinken; in diesem Fall könnten die Anleger ihre Investition ganz oder teilweise verlieren. Die folgenden Risiken könnten allein oder zusammen mit weiteren Risiken und Unsicherheiten, die der Gesellschaft derzeit nicht bekannt sind oder die sie derzeit als unwesentlich erachtet, die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage sowie den Cashflow und das operative Ergebnis der Gruppe erheblich beeinträchtigen.

Die Reihenfolge, in der die Risikofaktoren dargestellt sind, stellt weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über die Bedeutung und Höhe der einzelnen Risiken oder das Ausmaß der möglichen Beeinträchtigung der Geschäfts-, Finanz- oder Ertragslage oder des Cashflows der Gruppe dar. Die genannten Risiken können einzeln oder kumulativ eintreten.

Risiken im Zusammenhang mit dem Marktumfeld der Gruppe

Deutsche Annington ist von der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung in Deutschland und in den regionalen Teilmärkten, in denen sich ihre Immobilien befinden, abhängig. Weiterhin ist die Gruppe von ihrer Fähigkeit abhängig, ihre Geschäftstätigkeit im Wohnungswesen diesen Entwicklungen anzupassen.

Da die von Deutsche Annington bewirtschafteten Immobilien auf über 500 Städte und Gemeinden in der Bundesrepublik Deutschland („Deutschland“) verteilt sind, stehen ihre geschäftlichen Aktivitäten unter dem Einfluss zahlreicher demografischer und wirtschaftlicher Faktoren. Insbesondere die Entwicklungen des deutschen Wohnimmobilienmarktes und seiner regionalen Teilmärkte sind für das Geschäft und die Zukunftsaussichten der Gruppe von signifikanter Bedeutung. Diese Entwicklungen sind wichtige Faktoren für Immobilienpreise, Miethöhen, Mieterfluktuation und Leerstandsquoten sowie für Wohneigentum und Vermietung und können für ganz Deutschland und innerhalb der regionalen Teilmärkte stark variieren.

Wirtschaftlichen Studien zufolge wird der demografische Wandel unter anderem durch eine schrumpfende und alternde Bevölkerung dazu führen, dass die Nachfrage nach Wohnraum in Deutschland auf lange Sicht zurückgehen wird, obwohl die Gesamtzahl der Haushalte bedingt durch den Trend zu kleineren Haushaltsgrößen von 2010 bis 2025 um 2,9 % steigen wird (*Quelle: BBSR – Regionalplanung 2030*). Zum 30. September 2014 befanden sich rund 69 % der Wohneinheiten der Gruppe in Städten mit über 100.000 Einwohnern. Die wirtschaftlichen und demografischen Prognosen für Ballungsräume in Deutschland unterscheiden sich von den Prognosen für weniger dicht besiedelte Regionen. In den letzten Jahren wuchsen die Bevölkerung und folglich die Nachfrage nach Immobilien in deutschen Ballungsräumen stärker als in den weniger dicht bevölkerten ländlichen Regionen, in denen das Wachstum moderater oder sogar negativ war. Diese Dynamik wird sich aller Voraussicht nach auch in der Zukunft fortsetzen (*Quelle: BBSR – Regionalplanung 2030*). Andere makroökonomische Indikatoren wie das Bruttoinlandsprodukt (BIP), die Arbeitslosenzahlen, die Kaufkraft und die durchschnittlichen Haushaltsgrößen werden sich in den verschiedenen Regionen, in denen die Gruppe Eigentümerin von Immobilien ist, voraussichtlich ebenfalls unterschiedlich entwickeln.

Die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen beeinflussen unter anderem die Nachfrage nach den Immobilien der Gruppe, die Mieten, die Deutsche Annington verlangen kann, und das Zahlungsverhalten der Mieter der Gruppe. Diese Faktoren haben erhebliche Auswirkungen auf die Leerstandsquoten, die Erträge der Gruppe und den Wert der Immobilien der Gruppe. Das bedeutet, dass ungünstige wirtschaftliche und demografische Entwicklungen in Deutschland oder in den Regionen, in denen sich die Immobilien der Gruppe befinden, negative Auswirkungen auf

Deutsche Annington haben können. Dies könnte wiederum ungünstige Folgen für Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage, den Cashflow und das operative Ergebnis der Gesellschaft nach sich ziehen.

Die langsame und unsichere Erholung der Weltwirtschaft aus der jüngsten Finanz- und Wirtschaftskrise kann wirtschaftliche Instabilität, eingeschränkten Zugang zur Fremd- und Eigenkapitalfinanzierung sowie potenzielle Zahlungsausfälle von Geschäftspartnern der Gruppe zur Folge haben.

Obwohl sich die wirtschaftliche Lage seit der Wirtschafts- und Finanzkrise der Jahre 2008 und 2009 verbessert hat, verläuft die Erholung der Weltwirtschaft weiterhin zögerlich und unsicher. Die stetige Besorgnis betreffend das langsame Wirtschaftswachstum, die Instabilität der Kredit- und Finanzmärkte sowie das schwache Verbrauchervertrauen in vielen Märkten könnten die Weltwirtschaft weiterhin unter Druck setzen. Dazu kommen die aktuelle geopolitische Krise in der Ukraine, die einschneidenden Wirtschaftssanktionen gegen die Russische Föderation sowie deren Vergeltungsmaßnahmen. Alle diese Faktoren können negative Auswirkungen auf die gesamte europäische Wirtschaft haben. Diese Instabilität gemeinsam mit der aus ihr resultierenden Marktvolatilität birgt auch für wirtschaftlich starke Länder wie Deutschland ein Ansteckungsrisiko und könnte auf den deutschen Finanzsektor und den deutschen Wohnimmobilienmarkt übergreifen.

Die Abhängigkeit der Gruppe von ihrem Zugang zu Finanzmärkten zwecks Refinanzierung ihrer Verbindlichkeiten, die anhaltende Instabilität oder eine zu befürchtende weitere Verschlechterung des wirtschaftlichen Umfeldes oder der Kapitalmärkte könnten die Fähigkeit der Gruppe, ihre bestehenden und zukünftigen Verbindlichkeiten zu refinanzieren, beeinträchtigen. Außerdem könnten die Geschäftspartner der Gruppe, insbesondere ihre Hedging-Vertragspartner, aufgrund von mangelnder Liquidität, betrieblichen Ausfällen, Insolvenzen oder aus anderen Gründen nicht länger in der Lage sein, ihre Pflichten aus den jeweiligen Verträgen zu erfüllen.

Alle diese Risiken könnten erhebliche Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage, den Cashflow und die operativen Ergebnisse der Gruppe haben.

Das gegenwärtige makroökonomische Umfeld zeichnet sich durch niedrige Zinssätze und vergleichbar hohe Bewertungen von Wohnimmobilienportfolien in Deutschland aus. Jeder Zinsanstieg könnte nachteilige Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt und auf Deutsche Annington haben.

Die aktuelle weltweite Finanz- und Wirtschaftskrise und die nur zögerliche Erholung der Weltwirtschaft haben zu steigender Unsicherheit betreffend der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung geführt. Diese Unsicherheit bezüglich des allgemeinen wirtschaftlichen Ausblicks hat die Beliebtheit von Investmentmöglichkeiten, die für stabile und weitgehend vorhersagbare Zahlungsströme sorgen, wie Investitionen in deutsche Wohnimmobilien, gesteigert. Die historisch niedrigen Zinsen in Europa verstärken diesen Trend zusätzlich. Die oben genannten Faktoren haben zu einem Anstieg der Immobilienpreise und des Wertes von Wohnimmobilien geführt.

Allerdings könnten sich die genannten Entwicklungen umkehren, wenn beispielsweise die Zinsen angehoben würden, wie es in einigen Teilen der Welt bereits der Fall ist. Die wirtschaftlichen Bedingungen könnten zu einer Erhöhung der Zinssätze führen. Dies könnte das Interesse der Anleger an Investitionen mit einem höheren Risikoprofil stärken und Immobilienanlagen weniger attraktiv erscheinen lassen. Steigende Zinsen könnten verschiedene negative Auswirkungen wie die folgenden auf Deutsche Annington haben:

- Eine Erhöhung der Zinsen könnte dazu führen, dass sich weniger potenzielle Kunden Häuser leisten können. Die Nachfrage nach neuen Eigenheimen reagiert empfindlich auf die Bezahlbarkeit von Wohneigentum. Die meisten Käufer neuer Eigenheime finanzieren diese über Kreditinstitute, bei denen sie Hypotheken und Grundschulden aufnehmen. Eine fehlende Verfügbarkeit von Grundschul- und/oder Hypothekenfinanzierungen zu tragfähigen Raten vermindert die Nachfrage nach Eigenheimen. Selbst wenn potenzielle Kunden keine Grundschul- und/oder Hypothekenfinanzierung benötigen, können ihnen Änderungen der Zinssätze und der Verfügbarkeit von grundpfandrechtlich besicherten

Finanzierungsprodukten den Verkauf ihrer bestehenden Häuser an potenzielle Käufer, die selbst eine solche Finanzierung benötigen, erschweren.

- Der Diskontierungssatz, der gemäß International Accounting Standard („IAS“) 40 zur Berechnung des Wertes der in der Bilanz der Gesellschaft erfassten Immobilien der Gruppe verwendet wird (dieser Wert wird in weiterer Folge als „Verkehrswert“ bezeichnet), steigt in einem Umfeld steigender Zinssätze zumeist, was wiederum zu einem Sinken des Verkehrswerts der Immobilien der Gruppe führen könnte. Nähere Informationen siehe *„Risiken im Hinblick auf die Bewertung der Immobilien der Gruppe—Im Falle einer Zinssatzänderung, einer Verschlechterung der Marktlage oder ungünstiger Entwicklungen des Mietniveaus oder der Leerstandsquote der Gruppe kann sich Deutsche Annington gezwungen sehen, die derzeit gültigen Verkehrswerte der Investment Properties anzupassen und bedeutende Verluste hinzunehmen.“*
- Die Strategie der Gruppe, Vermögenswerte aus ihrem Non-Core-Portfoliobereich zum Verkehrswert oder in dessen ungefähren Höhe abzustoßen und Vermögenswerte ihres Portfoliobereichs „Privatisierung“ zu einem höheren Preis als dem Verkehrswert zu verkaufen, könnte dadurch gefährdet werden. Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien stellen für Deutsche Annington eine wichtige Quelle sowohl für das Ergebnis (Geschäftsjahr 2013: EUR 52,0 Mio., in den ersten neun Monaten des Jahres 2014: EUR 48,9 Mio.) als auch für den Cashflow (Geschäftsjahr 2013: EUR 270,3 Mio., in den ersten neun Monaten des Jahres 2014: EUR 264,2 Mio.) dar. Derzeit profitiert die Veräußerungsstrategie der Gruppe vom Niedrigzinsumfeld und von der Tatsache, dass Wohnimmobilien allgemein als risikoarme Anlagemöglichkeit wahrgenommen werden. Sollten sich einer oder mehrere dieser Faktoren ändern, könnte dies Deutsche Annington daran hindern, ihre Portfolioqualität und ihre operative Effizienz durch Veräußerung von Immobilien der Portfoliobereiche „Privatisierung“ und „Non-Core“ zu verbessern.
- Das Geschäftsmodell der Gruppe basiert derzeit auf der Kreditfinanzierung ihrer Immobilien. Bei der Aushandlung oder Verlängerung von Finanzierungsverträgen ist Deutsche Annington von ihrer Fähigkeit abhängig, Zinsbedingungen und Konditionen, die das von ihr angestrebte Ergebnis nicht schmälern, sowie Tilgungspläne auszuhandeln, die es ihr ermöglichen, die vorgesehenen Dividenden auszuschütten. Außerdem könnte es der Gruppe in Zukunft nicht mehr oder nur zu erheblichen Kosten möglich sein, die bei variablen Zinssätzen notwendigen Sicherungsinstrumente zu erwerben. Werden die Zinsen nach dem Ende der derzeitigen Niedrigzinsphase erhöht, könnten die Finanzierungskosten der Gruppe einschließlich der Kosten von Sicherungsinstrumenten steigen.
- Bei Deutsche Annington bestehen zum 30. September 2014 Zinssicherungsgeschäfte für insgesamt 49,1 % ihrer Darlehen mit variablem Zinssatz oder für Darlehen, die anderweitigen Absicherungsverpflichtungen unterliegen. Zum 30. September 2014 waren Darlehen in Höhe von insgesamt EUR 1.456,0 Mio. variabel verzinslich. Die Bewertung der Sicherungsinstrumente, die ihrerseits vom Zinsniveau abhängig sind, hat ebenfalls Auswirkungen auf das Eigenkapital der Gruppe und auf ihre operativen Ergebnisse. Jede Zinserhöhung würde zu einer Erhöhung des Eigenkapitals der Gruppe führen und hätte erheblichen Einfluss auf ihre operativen Ergebnisse.

Zudem könnte jede Zinserhöhung erhebliche Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage, den Cashflow und die operativen Ergebnisse der Gruppe haben.

Es könnte für Deutsche Annington schwieriger werden, ihre Strategie des Erwerbs von Wohnimmobilien und Immobilienunternehmen zu günstigen Preisen umzusetzen, wobei dies insbesondere auf die derzeit relativ hohen Marktpreise für Immobilien und Immobilienunternehmen zurückzuführen ist. Eine solche Entwicklung könnte das Unternehmenswachstum der Gruppe beeinträchtigen und könnte verhindern, dass Deutsche Annington zusätzliche Skaleneffekte erzielt und die Qualität ihres gesamten Portfolios durch Akquisitionen verbessert.

Deutsche Annington ist im Rahmen ihrer Geschäftsstrategie bestrebt, externe Wachstumschancen zu nutzen, indem sie Wohnimmobilienportfolien und Immobiliengesellschaften erwirbt, bei denen davon auszugehen ist, dass sie den Wert des Konzerns erhöhen. Solche Akquisitionen können jedoch nur durchgeführt werden, wenn attraktive Immobilienportfolien oder -gesellschaften zu angemessenen Preisen angeboten werden. In Anbetracht der starken Nachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland könnten solche Portfolien und Gesellschaften nicht mehr oder nur noch zu ungünstigen Bedingungen verfügbar sein. Außerdem könnten Konkurrenten mit ähnlichen Akquisitionszielen wie jenen der Gruppe über größere finanzielle Ressourcen verfügen und von günstigeren Kapitalkosten profitieren als Deutsche Annington. Zudem kann nicht garantiert werden, dass es der Gruppe gelingen wird, ausreichende Mittel für ihre zukünftig vorgesehenen Akquisitionen zu generieren.

Außerdem könnte das Angebot an Immobilienportfolien unter anderem dadurch beschränkt werden, dass Gemeinden und Bundesländer weniger Immobilienportfolien verkaufen. Beenden Gemeinden und Bundesländer ihre Privatisierungsbestrebungen oder schränken sie ihre diesbezüglichen Aktivitäten ein, könnte ein Rückgang des Angebots die Folge sein. Diese Situation könnte zu einem verstärkten Wettbewerb um Immobilien, die auch für die Gruppe geeignet sind, sowie zu einer weiteren Erhöhung der Wohnimmobilienpreise auf dem deutschen Markt führen. Infolge dieser Faktoren könnte sich die Gesellschaft gezwungen sehen, höhere Preise zu bezahlen oder weniger (bzw. keine) Immobilien zu kaufen.

Sollte Deutsche Annington nicht mehr in der Lage sein, Wohnimmobilienportfolien oder Immobiliengesellschaften zu kaufen, würde dies nicht nur ihre Strategie, externe Wachstumschancen zu nutzen, sondern auch ihre Bestrebungen, die Qualität ihres Portfolios zu verbessern und den Verwaltungsaufwand pro Einheit durch aktive Verkäufe und Akquisitionen zu verbessern, gefährden.

Die mangelnde Fähigkeit der Gruppe, geeignete Immobilien zu attraktiven Bedingungen zu kaufen, könnte ihr Wachstum hemmen und erheblich negative Auswirkungen auf ihr Geschäft, ihren Cashflow und ihre operativen Ergebnisse haben.

Risiken im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot betreffend die Gagfah S.A.

Das Übernahmeangebot (wie nachfolgend definiert) der Gesellschaft für alle Aktien der Gagfah S.A. („Gagfah“ und zusammen mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften der „Gagfah-Konzern“) könnte sich verzögern oder gar scheitern.

Die Gesellschaft veröffentlichte am 1. Dezember 2014 ihre Absicht, ein Übernahmeangebot für den Erwerb aller Aktien der Gagfah S.A. („**Gagfah-Aktien**“) im Rahmen eines kombinierten Bar- und Tauschangebots gegen DA-Angebotsaktien (wie nachfolgend definiert) und eine Barzahlung zu unterbreiten (das „**Übernahmeangebot**“). Dieses wurde am 19. Dezember 2014 veröffentlicht. Der Vorstand der Gesellschaft hat am 1. Dezember 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 30. November 2014 zur Ermöglichung des vollständigen Umtauschs der bestehenden Aktien der Gagfah S.A. gegen Bargeld und neue, auf den Namen lautende Stammaktien der Gesellschaft ohne Nennbetrag (Stückaktien), jeweils mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 mit voller Dividendenberechtigung – soweit rechtlich möglich – ab dem 1. Januar 2014 Kapitalerhöhungen gegen gemischte Sacheinlage und Bareinlage beschlossen. Die den Gagfah-Aktionären als Teil der Gegenleistung zu übertragenden Aktien der Gesellschaft werden im Wege von Kapitalerhöhungen für das Übernahmeangebot geschaffen („**DA-Angebotsaktien**“). Aktionäre könnten gegen diese Beschlüsse oder die Eintragungen der Kapitalerhöhungen rechtlich vorgehen.

Dies könnte den Zeitplan für das Übernahmeangebot verschieben oder zum Ausfall einer Bedingung für den Vollzug führen.

Soweit das Übernahmeangebot innerhalb des angestrebten Zeitrahmens abgewickelt werden kann, werden die DA-Angebotsaktien ab dem Geschäftsjahr 2014 gewinnanteilsberechtigigt sein. Für den Fall, dass sich die Abwicklung verzögert, könnte die Gesellschaft – abhängig vom Ausmaß der Verzögerung – rechtlich nicht mehr in der Lage sein, DA-Angebotsaktien mit einer Gewinnanteilsberechtigung für das Geschäftsjahr 2014 auszugeben. In diesem Fall müsste die Gesellschaft die DA-Angebotsaktien mit einer Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2015 ausgeben.

Das Übernahmeangebot ist an bestimmte Bedingungen geknüpft, wie etwa das Erreichen einer Mindestannahmequote von 57% der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage ausgegebenen Gagfah-Aktien (die „**Mindestannahmequote**“), gegebenenfalls erhöht um die Anzahl von Gagfah-Aktien, die aufgrund von Kapitalerhöhungen der Gagfah vor Ablauf der Annahmefrist ausgegeben werden (ohne Berücksichtigung einer Erhöhung des Grundkapitals aufgrund der Wandlung der am 20. Mai 2014 vom Gagfah-Konzern begebenen Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 375,0 Mio. (die „**Wandelschuldverschreibung 2014**“)) („**Relevanten Gagfah-Aktien**“) sowie die Eintragung der Durchführung der erforderlichen Kapitalerhöhungen. Sollten diese Bedingungen einzeln oder kumuliert nicht erfüllt werden, scheidet das Übernahmeangebot. Darüber hinaus müsste die Gesellschaft auch im Fall eines Scheiterns des Übernahmeangebots bestimmte mit der Vorbereitung des Übernahmeangebots verbundene Kosten tragen.

Der Eintritt jedes dieser Risiken könnte erheblich negative Auswirkungen auf Deutsche Annington, auf den Wert der Aktie der Gesellschaft sowie der Aktie der Gagfah S.A. haben.

Die Integration des Gagfah-Konzerns in Deutsche Annington könnte nicht erfolgreich sein oder nicht wie geplant verlaufen und mit höheren Kosten als erwartet verbunden sein.

Sofern das Übernahmeangebot erfolgreich ist, würde die Integration beider Konzerne erfolgen. Die Integration wird voraussichtlich einen mehrjährigen Zeitraum in Anspruch nehmen und kann erhebliche personelle Kapazitäten und finanzielle Mittel binden. Für eine erfolgreiche Integration wird es auch darauf ankommen, dass die beiden Mitarbeiterstämme zusammen geführt werden, unterschiedliche Unternehmenskulturen verbunden, IT-Systeme harmonisiert und gemeinsame Prozesse für den integrierten Konzern aufgesetzt werden. Darüber hinaus können sich durch die Integration negative Auswirkungen auf die vertragliche oder rechtliche Position eines der beiden Konzerne ergeben.

Sollte sich eines dieser Risiken materialisieren, könnte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben.

Die im Zusammenhang mit der Integration des Gagfah-Konzerns erwarteten Synergien könnten nicht oder nur in einem geringeren Ausmaß eintreten oder die mit der Erzielung von Synergien verbundenen Kosten könnten höher als geplant ausfallen.

Durch die Übernahme erwartet die Gesellschaft, dass sich durch die Konzentration beider Portfolien vielfältige Synergie- und Skaleneffekte ergeben. Insbesondere erwartet sie solche Effekte bei der Weiterentwicklung ihrer Handwerkerorganisation und dem Aufbau einer gemeinsamen Management-Organisation, dem Aufbau eines gemeinsamen zentralen Kundenservices und Backoffices, dem Aufbau einer Einkaufskooperation, der Ausdehnung des Multimediageschäfts der Gesellschaft auf die Zielgesellschaft, einer optimierten und arbeitsteiligen lokalen Bewirtschaftung, der Nutzung von Informationstechnologie sowie bei der Reduktion des Zinsaufwands durch Refinanzierung und einer Heraufstufung ihres Ratings. Die Gesellschaft kann jedoch nicht ausschließen, dass die erwarteten Synergie- und Skaleneffekte nicht oder nur in einem geringeren Ausmaß eintreten als ursprünglich geplant. Außerdem könnten die mit der Erzielung von Synergien verbundenen Kosten höher ausfallen als geplant. Das Portfolio des Gagfah-Konzerns könnte sich außerdem anders entwickeln als ursprünglich bei der Bewertung durch Deutsche Annington

angenommen. Im Zusammenhang mit diesen Synergiepotentialen steht auch ein eventuell erworbener Geschäfts- oder Firmenwert. Ein bei der Gesellschaft tatsächlich zu bilanzierender Geschäfts- oder Firmenwert hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab, wie der Annahmequote des Übernahmeangebots und der tatsächlichen Höhe des Nettoeintragsvermögens des Gagfah-Konzerns. Der eventuell erworbene Geschäfts- oder Firmenwert unterliegt regelmäßigen Werthaltigkeitsüberprüfungen und könnte, sollten die Synergieeffekte geringer als erwartet sein, signifikanten Wertminderungen unterliegen, die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ergebniswirksam zu erfassen wären. Diese und andere Faktoren könnten erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und zu einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Folgen der Übernahme führen.

Das feste Umtauschverhältnis zwischen den Gagfah-Aktien und den DA-Angebotsaktien reflektiert Marktveränderungen nicht.

Den Aktionären der Gagfah werden als Bestandteil der Gegenleistung im Rahmen eines kombinierten Bar- und Tauschangebots im Zuge des Übernahmeangebots neben einer Barzahlung von EUR 122,52 insgesamt 5 DA-Angebotsaktien für je 14 zur Annahme eingereichte Gagfah-Aktien angeboten und nicht DA-Angebotsaktien mit einem festen Marktwert. Der Marktwert der DA-Angebotsaktien und der Gagfah-Aktien kann zum Zeitpunkt des Vollzugs des Übernahmeangebots deutlich von ihrem Wert zum Zeitpunkt dieses Prospekts oder dem Zeitpunkt, an dem die Aktionäre der Gagfah ihre Gagfah-Aktien anbieten, abweichen.

Wenn eine der Bedingungen für den Vollzug des Übernahmeangebots nicht rechtzeitig erfüllt oder wenn nicht vor deren Ausfall auf sie verzichtet worden ist, also bestimmte Umstände zum maßgeblichen Zeitpunkt nicht gegeben sind, erlischt das Übernahmeangebot. In diesem Fall kann sich der Wert der Gagfah-Aktien in dem Zeitraum zwischen ihrer Einreichung bzw. Andienung im Rahmen des Übernahmeangebots und ihrer Zurückbuchung an die Aktionäre der Gagfah verringern.

Das Übernahmeangebot und die durch seine Annahme mit den Aktionären der Gagfah zustande kommenden Verträge werden nur vollzogen, wenn bestimmte Bedingungen für den Vollzug erfüllt sind. Falls Bedingungen für den Vollzug zum maßgeblichen Zeitpunkt nicht erfüllt sind, erlischt das Übernahmeangebot und die durch Annahme des Übernahmeangebots zustande gekommenen Verträge werden nicht vollzogen und entfallen. Bereits eingereichte Gagfah-Aktien werden soweit notwendig auf die jeweilige Depotbank zurückübertragen und von dieser zurückgebucht. Die Depotbanken haben dafür zu sorgen, dass unverzüglich, spätestens aber innerhalb von fünf Bankarbeitstagen nach Bekanntgabe des Erlöschens des Übernahmeangebots die eingereichten und die angedienten Gagfah-Aktien zurückgebucht werden.

Allerdings könnte sich der Wert der Gagfah-Aktien zwischen dem Zeitpunkt ihrer Einreichung bzw. Andienung im Rahmen des Übernahmeangebots und dem Zeitpunkt ihrer Zurückbuchung an die Aktionäre der Gagfah infolge des Erlöschens des Übernahmeangebots verringern. Die Gesellschaft wird die Aktionäre der Gagfah für derartige Wertminderungen der Aktien nicht entschädigen.

Die Gesellschaft konnte im Vorfeld der Übernahme der Gagfah S.A. keine Einsicht in wichtige Unterlagen des Gagfah-Konzerns nehmen, so dass wesentliche für die Bewertung des Gagfah-Konzerns wichtige Umstände der Gesellschaft möglicherweise nicht bekannt sind.

Die Gesellschaft konnte vor der Veröffentlichung ihrer Entscheidung zur Abgabe des Übernahmeangebots keine Einsicht in wichtige Unterlagen des Gagfah-Konzerns nehmen (Due Diligence), sondern musste sich auf öffentlich verfügbare Informationen und ihre Branchenkenntnisse verlassen. Die Gesellschaft kann nicht ausschließen, dass wesentliche für die Bewertung des Gagfah-Konzerns wichtige Umstände nicht öffentlich bekannt sind und daher nicht in die Bewertung des Gagfah-Konzerns zur Festlegung der Höhe der Bar- und Aktienkomponente des Übernahmeangebots eingeflossen sind. Sollten wesentliche für die Bewertung des Gagfah-Konzerns wichtige Umstände bekannt werden, so könnte dies erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und

Ertragslage der Gruppe haben und zu einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Folgen der Übernahme führen.

Der Erwerb von Aktien der Gagfah im Zusammenhang mit oder als Folge des Übernahmeangebots könnte Grunderwerbsteuerpflichten in erheblicher Höhe auslösen

Da es sich bei der Zielgesellschaft um eine Holdinggesellschaft mit Beteiligungen an Kapitalgesellschaften und Personengesellschaften mit Grundbesitz in Deutschland handelt, kann grundsätzlich jede Übertragung von Aktien der Gagfah im Rahmen des Übernahmeangebots grunderwerbsteuerliche Risiken in erheblicher Höhe auslösen. Unter anderem löst ein Rechtsgeschäft Grunderwerbsteuer aus, aufgrund dessen ein Rechtsträger oder mit ihm verbundene Unternehmen unmittelbar oder mittelbar, rechtlich oder wirtschaftlich mindestens 95 % der Anteile an einer Gesellschaft mit Grundeigentum in Deutschland erwirbt, oder aufgrund dessen eine solche Verpflichtung begründet wird. Gehört ein inländisches Grundstück zum Vermögen einer Personengesellschaft, wird ebenfalls die Grunderwerbsteuer ausgelöst, wenn sich innerhalb von fünf Jahren der Gesellschafterbestand dergestalt ändert, dass mindestens 95 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen unmittelbar oder mittelbar, rechtlich oder wirtschaftlich auf neue Gesellschafter übergehen.

In den oben beschriebenen Fällen bemisst sich die Grunderwerbsteuer nach dem Bedarfswert multipliziert mit dem jeweils anwendbaren Steuersatz. Der Grunderwerbsteuersatz ist länderspezifisch und liegt gegenwärtig zwischen 3,5 % und 6,5 %. Der Bedarfswert eines bebauten Grundstücks bemisst sich gemäß § 146 Bewertungsgesetz nach dem 12,5-fachen der im Besteuerungszeitpunkt vereinbarten Jahresmiete vermindert um einen Alterswertabschlag. Der anzusetzende Bedarfswert darf indes nicht geringer sein als der Wert, mit dem das Grundstück als unbebautes Grundstück zu bewerten wäre. Die Jahresmiete ist grundsätzlich das Gesamtentgelt, das der Mieter über einen Zeitraum von zwölf Monaten für die Nutzung des bebauten Grundstücks zu zahlen hat. Betriebskosten sind dabei nicht einzubeziehen. Gemäß dem Geschäftsbericht der Gagfah für das Geschäftsjahr 2013 beträgt die Jahresmiete für das gesamte Portfolio der Gagfah ca. EUR 830 Mio. (es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die im Geschäftsbericht ausgewiesene Jahresmiete von der in § 146 Bewertungsgesetz definierten Jahresmiete abweicht).

Deutsche Annington erwartet, dass auf Ebene der Gagfah Grunderwerbsteuer insgesamt in Höhe eines geringen bis mittleren zweistelligen Millionenbetrages Euro ausgelöst wird, sofern im Rahmen des Übernahmeangebots mindestens 95 % der Gagfah Aktien übertragen werden und die grunderwerbsteuerliche Struktur der Gagfah aus grunderwerbsteuerlicher Sicht nicht vor Übertragung der Aktien optimiert worden ist.

Neben den oben beschriebenen grunderwerbsteuerlichen Risiken könnten durch den Erwerb von Aktien der Gagfah im Rahmen des Übernahmeangebots zusätzliche erhebliche Grunderwerbsteuerpflichten auf der Ebene der Gagfah ausgelöst werden. Deutsche Annington kann etwaige zusätzliche Risiken einer Grunderwerbsteuerpflicht gegenwärtig nicht oder nur unzureichend einschätzen, da die hierfür erforderlichen Informationen nicht öffentlich zugänglich sowie die Auswirkungen jüngster Rechtsprechung noch nicht absehbar sind. Deutsche Annington schätzt die Wahrscheinlichkeit eines Eintritts solcher Risiken allerdings als gering ein. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass im Zusammenhang mit, oder als Folge des Übernahmeangebots, eine wesentliche Grunderwerbsteuerverpflichtung auf Ebene der Gagfah ausgelöst wird, die über die in dem vorherigen Abschnitt beschriebenen Beträge signifikant hinausgeht.

Sollten sich solche grunderwerbsteuerlichen Risiken realisieren, könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage, den Cashflow und die operativen Ergebnisse der Gruppe haben.

Ein Erwerb von Aktien der Gagfah S.A. durch die Gesellschaft könnte zu einem Verlust sämtlicher steuerlicher Verlust- und Zinsvorträge des Gagfah-Konzerns führen.

Zum 31. Dezember 2013, wiesen die Gesellschaften des Gagfah-Konzerns körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 1.761,7 Mio. (zum 31. Dezember 2012:

EUR 1.640,2 Mio.), gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 831,0 Mio. (zum 31. Dezember 2012: EUR 716,5 Mio.) und Zinsvorträge in Höhe von EUR 294,6 Mio. (zum 31. Dezember 2012: EUR 239,0 Mio.) aus. Falls innerhalb von fünf Jahren mehr als 50 % des gezeichneten Kapitals, der Mitgliedschaftsrechte, Beteiligungsrechte oder der Stimmrechte der Gagfah S.A. unmittelbar oder mittelbar auf einen Erwerber übertragen werden (*schädlicher Beteiligungserwerb*), und soweit nicht bestimmte Ausnahmetatbestände eingreifen, gehen diese Verlust- und Zinsvorträge vollständig – und im Falle eines schädlichen Beteiligungserwerbs zwischen 25 % und 50 % teilweise – unter.

Für den Fall, dass für das Übernahmeangebot der Gesellschaft die Bedingung der Mindestannahmequote von 57 % der Relevanten Gagfah-Aktien erfüllt wird oder nicht auf die Bedingung der Mindestannahmequote vor ihrem Ausfall verzichtet wird, rechnet die Gesellschaft mit einem vollständigen – bzw. aufgrund des Eingreifens bestimmter Ausnahmetatbestände weit überwiegend – Untergang der Verlust- oder Zinsvorträge des Gagfah-Konzerns.

Der Erwerb von Aktien der Zielgesellschaft durch die Gesellschaft könnte Auswirkungen auf die steuerliche Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen haben, was zu einer höheren Steuerlast führen könnte.

Die Gesellschaften der Gruppe und des Gagfah-Konzerns haben im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit zahlreiche Finanzierungen mit Dritten abgeschlossen, z. B. für den Erwerb von Immobilienportfolien. Für diese Fremdfinanzierungen fallen Zins- und Tilgungszahlungen an. Seit dem Jahr 2008 kann die steuerliche Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen durch § 4h Einkommensteuergesetz in Verbindung mit § 8a Körperschaftsteuergesetz (sogenannte „**Zinsschranke**“) beschränkt sein. Aufgrund der Zinsschranke ist die Abzugsfähigkeit der Nettoszinsaufwendungen eines Betriebs grundsätzlich auf 30 % des steuerlichen EBITDA (des um Zinsaufwand und bestimmte Abschreibungen bereinigten steuerbaren Einkommens) begrenzt, es sei denn, dass bestimmte Ausnahmetatbestände wie z. B. die Escape-Klausel greifen. Jeder nicht abzugsfähige Betrag kann nur in zukünftige Perioden vorgetragen werden und ist unter bestimmten Voraussetzungen in künftigen Jahren abzugsfähig.

Der Erwerb von Aktien der Zielgesellschaft durch die Gesellschaft bzw. Kapital- und Finanzierungsmaßnahmen auf Ebene der Gesellschaft haben Einfluss auf die Eigenkapitalquoten. Dies könnte bei den Gesellschaften der Gruppe zu einer Erhöhung der nicht abzugsfähigen Zinsaufwendungen führen. In der Folge könnte dies zu einer höheren Steuerbelastung führen und damit erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben.

Die Finanzierung des Übernahmeangebots sowie der etwaig in Zusammenhang mit der Übernahme erforderlichen Refinanzierung von Finanzverbindlichkeiten des Gagfah-Konzerns könnte scheitern.

Die Gesellschaft hat vor Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage Maßnahmen getroffen, um die finanziellen Mittel zur Verfügung zu stellen, die zur Finanzierung des Übernahmeangebots sowie der etwaig in Zusammenhang mit der Übernahme erforderlichen Refinanzierung von Finanzverbindlichkeiten des Gagfah-Konzerns, im Wesentlichen bestehend aus verbrieften grundpfandrechtlich besicherten Darlehen, weiteren grundpfandrechtlich besicherten Immobilienkrediten sowie Wandelschuldverschreibungen (zusammen „**Gagfah-Finanzierungsinstrumente**“) notwendig sind.

Deutsche Annington Finance B.V., eine Tochtergesellschaft der Gesellschaft, hat als Kreditnehmer am 1. Dezember 2014 das sogenannte Syndicated Bridge Facilities Agreement („**DA-Kreditvertrag**“) geschlossen. Der DA-Kreditvertrag sieht eine Fazilität A in einer Höhe, die – gemeinsam mit den Erlösen aus der Emission der Hybridanleihe Dezember 2014 – die nach dem Übernahmeangebot zu zahlende Barkomponente übersteigt, und eine Fazilität B zur Refinanzierung von Verbindlichkeiten des Gagfah-Konzerns vor. Fazilität A dient insbesondere für die Zahlung der Barleistung im Rahmen des Übernahmeangebots von rund EUR 2.048,7 Mio. in bar

(„**Barverpflichtung**“) sowie zur Zahlung der Kosten für die Vorbereitung und Durchführung des Übernahmeangebots (die „**Transaktionskosten**“ und zusammen mit der Barverpflichtung die „**Gesamttransaktionskosten**“). Fazilität B dient insbesondere zur etwaigen Refinanzierung der Gagfah-Finanzierungsinstrumente.

Die nach dem DA-Kreditvertrag zur Verfügung stehenden Mittel kann die Gesellschaft in Anspruch nehmen, wenn bestimmte eingeschränkte Voraussetzungen vorliegen und bestimmte Anforderungen an die Dokumentation erfüllt sind (soweit die Kreditgeber darauf nicht verzichten), bestimmte weitere Voraussetzungen vorliegen und bestimmte Zusicherungen zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme richtig und zutreffend sind. Es ist möglich, dass die Voraussetzungen für die Inanspruchnahmen des DA-Kreditvertrags nicht zeitgerecht erfüllt sein werden. Außerdem ist es vor Auszahlung in eingeschränkten Fällen wesentlicher Kündigungsgründe möglich, dass in Bezug auf den DA-Kreditvertrag ein wesentlicher Kündigungsgrund eintritt und der DA-Kreditvertrag gekündigt wird. Dies würde zur Folge haben, dass die nach dem DA-Kreditvertrag zur Verfügung stehenden Mittel zur Finanzierung des Übernahmeangebots und der etwaig erforderlichen Refinanzierung der Gagfah-Finanzierungsinstrumente nicht mehr zur Verfügung stehen.

Der Eintritt jedes dieser Risiken könnte zum Scheitern des Übernahmeangebots führen und erheblich negative Auswirkungen auf Deutsche Annington sowie auf den Kurs der Aktie der Gesellschaft sowie der Aktie der Gagfah S.A. haben.

Die Gagfah-Finanzierungsinstrumente oder sonstige Verträge des Gagfah-Konzerns könnten Bestimmungen enthalten, die im Zusammenhang oder in Folge des Übernahmeangebots ausgelöst werden und gegebenenfalls eine Refinanzierung der Gagfah-Finanzierungsinstrumente in erheblichem Umfang erforderlich machen bzw. zum Verlust von Vorteilen aus den sonstigen Verträgen führen.

Die Gagfah-Finanzierungsinstrumente betragen zum 30. September 2014 EUR 4,73 Mrd. Die Gagfah-Finanzierungsinstrumente oder sonstige Verträge des Gagfah-Konzerns könnten sogenannte Change-of-Control-Bestimmungen enthalten, die für den Fall des mit der Durchführung des Übernahmeangebots verbundenen Kontrollwechsels Sondertilgungspflichten der betreffenden Schuldner aus dem Gagfah-Konzern oder Kündigungsrechte der Gläubiger vorsehen.

Darüber hinaus könnten die Gagfah-Finanzierungsinstrumente oder sonstige Verträge des Gagfah-Konzerns auch noch andere Kündigungsrechte enthalten, die im Zusammenhang oder als eine Folge des Übernahmeangebots ausgelöst werden (z. B. sogenannte Cross Default-Bestimmungen, die es den Gläubigern erlauben, die Gagfah-Finanzierungsinstrumente zur Rückzahlung fällig zu stellen oder die Gagfah-Finanzierungsinstrumente bzw. sonstigen Verträge des Gagfah-Konzerns zu kündigen, wenn andere Verbindlichkeiten des Gagfah-Konzerns bei Fälligkeit nicht bezahlt werden, vor ihrer vereinbarten Fälligkeit fällig gestellt werden oder der Gläubiger berechtigt ist, seine Forderungen fällig zu stellen).

So enthält die von der Gagfah begebene Wandelschuldverschreibung in ihren Anleihebedingungen eine Kontrollwechselklausel. Im Fall ihres Eingreifens können die Anleihegläubiger entscheiden, ob sie die vorzeitige Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung zum Nominalwert in bar (zuzüglich aufgelaufener Zinsen) oder die Wandlung in Gagfah-Aktien zu einem verringerten Wandlungspreis verlangen. Ferner könnten auch andere Gagfah-Finanzierungsinstrumente oder sonstige Verträge des Gagfah-Konzerns entsprechende Change-of-Control-Bestimmungen vorsehen oder die Gläubiger aus anderen Gründen zur Fälligkeitstellung bzw. Kündigung berechtigt sein.

Im Falle des Bestehens von Kündigungsrechten kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Banken und andere Kreditgeber bestehende Gagfah-Finanzierungsinstrumente nach Vollzug dieses Übernahmeangebots beenden müssen oder wollen und aus diesen oder anderen Gründen die Kündigungsrechte ausüben. Soweit Gagfah-Finanzierungsinstrumente gekündigt oder anderweitig zur Rückzahlung fällig werden, würde die Gesellschaft den Gagfah-Konzern refinanzieren. Dazu stehen der Gesellschaft nach dem DA-Kreditvertrag weitere Mittel für die Refinanzierung von Verbindlichkeiten der Gagfah-Gruppe zur Verfügung. Die Gesellschaft könnte sich in diesem Fall

selbst möglicherweise nur zu erschwerten Bedingungen refinanzieren. Die Gagfah müsste zudem für den Fall, dass Gagfah-Finanzierungsinstrumente gekündigt oder anderweitig zur Rückzahlung fällig werden, gegebenenfalls eine Vorfalligkeitsprämie zahlen. Soweit sonstige Verträge des Gagfah-Konzerns im Falle des Bestehens von Kündigungsrechten gekündigt werden, können der Gagfah die Vorteile aus diesen Verträgen verloren gehen.

Sollte eines dieser Risiken eintreten, könnte dies nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben.

Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gruppe

Deutsche Annington ist Risiken ausgesetzt, die aus der strukturellen Beschaffenheit ihrer Immobilien sowie der Modernisierung und Instandhaltung resultieren. Deutsche Annington ist gemäß den Darlehens- und Kaufverträgen der Gruppe verpflichtet, bestimmte Beträge in bestimmte Portfolios zu investieren. Aufgrund dieser Verpflichtungen können die Mittel möglicherweise nicht optimal zugewiesen werden.

Um die Sicherheit der Wohnungsmieter und die Nachfrage nach Mietobjekten zu gewährleisten und adäquate langfristige Erträge zu generieren, müssen die Immobilien in einem guten Zustand gehalten oder auf einen Standard verbessert werden, der den technischen Anforderungen und der Marktnachfrage entspricht. Wird ein Gebäude nicht in einem guten technischen Zustand gehalten, gefährdet dies die Gesundheit und Sicherheit der Mieter wie auch der Mitarbeiter der Gruppe. Normalerweise werden die Kosten, die entstehen, um eine Mietimmobilie auf einem dem Marktstandard entsprechenden Niveau zu halten, in erster Linie vom Eigentümer getragen. Müssen Instandhaltung und Modernisierung jedoch geänderten Rechts- oder Marktanforderungen genügen (z. B. in Bezug auf Energieeffizienz oder Gesundheit und Sicherheit), können dem Eigentümer erhebliche Kosten entstehen. In Deutschland lassen sich diese Kosten nur unter bestimmten Voraussetzungen durch Mieterhöhungen kompensieren, und solche Mieterhöhungen dürfen einen festgelegten Prozentsatz der im Zusammenhang mit bestimmten Modernisierungsmaßnahmen entstandenen Kosten nicht überschreiten. Außerdem könnten die herrschenden Marktbedingungen oder die Unfähigkeit der Mieter, die staatliche Unterstützung erhalten, solche Mieterhöhungen mittragen zu können (dies betrifft einen Teil der Mieter der Gruppe) dazu führen, dass Deutsche Annington nicht in der Lage ist, die Mieten im gesetzlich zulässigen Maß anzuheben.

Obwohl Deutsche Annington über ein Berichtssystem zur Überwachung und Budgetierung der notwendigen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen verfügt, gibt es zahlreiche Faktoren, die zu erheblichen nicht budgetierten Kosten für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen führen können. Solche Faktoren sind etwa Baumaterialien, die zum Zeitpunkt der Errichtung genutzt worden sind, bislang unbekannte Verstöße gegen Baubestimmungen und/oder das Alter des betreffenden Gebäudes. Rund 76 % der Wohnungen der Gruppe wurden zwischen 1949 und 1980 errichtet, und etwa 15 % stammen aus der Zeit vor 1949 (berechnet auf der Basis der Nutzfläche, Stand 30. September 2014).

Würden die tatsächlichen Kosten für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ihrer Immobilien die Schätzungen der Gruppe übersteigen, müsste die Gesellschaft mit zusätzlichen, unvorhergesehenen Kosten rechnen. Zusätzliche Kosten würden auch entstehen, wenn es der Gruppe nicht erlaubt wäre, die Mieten infolge von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zu erhöhen, oder im Zuge des Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen verborgene Mängel zutage treten würden, die nicht durch Versicherungen oder vertragliche Garantien gedeckt sind.

Außerdem hat sich Deutsche Annington in Bezug auf einige in ihrem Portfolio enthaltenen Immobilien im Rahmen ihrer Kredit- und Kaufverträge auch verpflichtet, Mindestbeträge pro Quadratmeter für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aufzuwenden. Dies könnte dazu führen, dass sich die Gruppe nicht vollumfänglich auf andere geplante Instandhaltungsmaßnahmen konzentrieren kann, was eine nicht optimale Mittelallokation zur Folge haben könnte.

Das Unterlassen der notwendigen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen infolge der oben beschriebenen Faktoren könnte die Mieterträge aus den betroffenen Immobilien verringern.

Außerdem könnte ein solches Unterlassen die Mieter berechtigen, Mietzahlungen einzubehalten oder zu verringern oder sogar bestehende Mietverträge zu kündigen. Solche Ereignisse hätten möglicherweise erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage und auf die operativen Ergebnisse der Gruppe.

Deutsche Annington ist möglicherweise nicht in der Lage, einen Anteil ihres Portfolios oder es vollständig zu günstigen Bedingungen zu verkaufen.

Der Immobilienmarkt, in dem Deutsche Annington investiert und tätig ist, weist eine nur beschränkte Liquidität auf. Die allgemeine Fähigkeit der Gruppe, Teile des Immobilienportfolios zu verkaufen, hängt von der Lage der Investmentmärkte und von der Marktliquidität ab. Wäre Deutsche Annington gezwungen, Teile des Immobilienportfolios zu verkaufen, etwa um Barmittel für die operative Tätigkeit aufzubringen, wäre die Gruppe möglicherweise nicht in der Lage, diese Teile ihres Portfolios zu günstigen Bedingungen – oder es vollständig – zu verkaufen. Außerdem schränken bestimmte Verpflichtungen bestehender Kaufverträge die Fähigkeit der Gruppe ein, bestimmte Teile ihres Portfolios zu verkaufen. Zum 30. September 2014 waren etwa 39.000 Wohneinheiten von derartigen Beschränkungen betroffen. Im Fall eines erzwungenen Verkaufs des gesamten oder eines Teils des Immobilienportfolios, beispielsweise, weil Gläubiger der Gruppe Sicherheiten fällig stellen, ergäbe sich wahrscheinlich eine erhebliche Differenz zwischen dem erzielten Preis und dem Buchwert des verkauften Portfolios.

Solche Ereignisse könnten erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage und auf die operativen Ergebnisse der Gruppe haben.

Der Gruppe entstehen Risiken in Zusammenhang mit möglichen Akquisitionen und Investitionen. Zu diesen Risiken gehören unerwartete Haftungsfälle, eine höhere Verschuldung, höhere Zinsaufwendungen und Herausforderungen bei der Eingliederung der neu erworbenen Unternehmen sowie der Erreichung der erwarteten Synergien. Des Weiteren könnten sich die Transaktionskosten für Immobilienkäufe aufgrund der jüngsten Änderung des deutschen Steuerrechts erhöhen. Weiterhin entwickeln sich Immobilienportfolios oder -unternehmen, die in Zukunft erworben werden können, möglicherweise nicht so vorteilhaft wie erwartet.

Im Rahmen ihrer Strategie evaluiert Deutsche Annington Immobilienportfolios und Immobiliengesellschaften, um diejenigen zu identifizieren, die sowohl zu ihrem bestehenden Immobilienportfolio als auch zu ihrer aktuellen Verwaltungsplattform passen und die nach Meinung der Gruppe die Qualität ihres Immobilienportfolios verbessern würden. In der Vergangenheit übernahm Deutsche Annington mehrere Immobiliengesellschaften. Ein Beispiel für diese Akquisitionstätigkeit ist die am 1. April 2014 abgeschlossene Transaktion, bei der ein Portfolio von ca. 11.500 von der DeWAG („DeWAG“) verwalteten Wohneinheiten übernommen wurde („DeWAG-Erwerb“). Außerdem wurden bestimmte Einheiten der Vitus Real Estate Group in Form von ca. 30.000 Wohneinheiten übernommen. Diese Transaktion („Übernahme der Vitus-Gruppe“) erfolgte am 1. Oktober 2014. Darüber hinaus wurde am 29. August 2014 mit der CitCor Residential Group, einem Joint Venture von Citigroup Property Investors und CORPUS SIREO („CitCor“), der Erwerb von 5.000 Wohneinheiten und 210 Gewerbeeinheiten von CitCor vereinbart. Diese Vereinbarung wurde im Dezember 2014 teilweise aufgehoben und um einen weiteren Kaufvertrag über 94,9 % bestimmter bestandshaltender Gesellschaften der CitCor ergänzt. Diese beiden Vereinbarungen werden voraussichtlich zum 1. April 2015 vollzogen.

Direkte und indirekte Investitionen in Immobilien sind mit beträchtlichen Risiken behaftet. Neben den mit den übernommenen Immobilien oder Gesellschaften selbst verbundenen Risiken binden Akquisitionen auch Verwaltungsressourcen, die Deutsche Annington in diesem Fall nicht anderweitig einsetzen kann. Die Finanzierung der Akquisition zusätzlicher Immobilienportfolios und Immobiliengesellschaften durch die Gesellschaft kann durch die Aufnahme zusätzlicher Schulden, durch die Emission neuer Aktien auf den Kapitalmärkten oder durch eine Kombination aus beidem erfolgen. Gelingt es der Gruppe nicht, das notwendige Kapital zu angemessenen Bedingungen aufzunehmen, könnte die Gesellschaft ganz oder teilweise außerstande sein, weitere Akquisitionen zu tätigen. Bei verfügbaren Fremdfinanzierungen sind diese eventuell nur durch die Aufnahme

zusätzlicher Schulden möglich. Zusätzliche Schulden im Zusammenhang mit zukünftigen Akquisitionen könnten signifikant negative Auswirkungen auf die Leistungskennzahlen Nettoinventarwert („NAV“) und Beleihungsquote „Loan-to-Value-Ratio“ („LTV-Ratio“) der Gruppe haben und höhere Zinsaufwendungen nach sich ziehen. Sollte Deutsche Annington nicht mehr in der Lage sein, die für den Erwerb weiterer Immobilienportfolien notwendigen Finanzierungen durch Fremd- oder Eigenkapital sicherzustellen, oder sollte ihr dies nur zu ungünstigen Bedingungen gelingen, könnte ihre weitere geschäftliche Entwicklung und Wettbewerbsfähigkeit ernsthaft beeinträchtigt sein.

Außerdem könnte Deutsche Annington möglicherweise nur noch in der Lage sein, eingeschränkte Due Diligence-Prüfungen der fraglichen Immobilien, Einheiten oder Gesellschaften durchzuführen. Folglich wäre die Gruppe in einem solchen Fall eventuell außerstande zu prüfen, ob von den ursprünglichen Eigentümern alle notwendigen Genehmigungen für neue Gebäude beschafft, alle Bedingungen für die Erteilung solcher Genehmigungen erfüllt, alle notwendigen Bewilligungen und Brandschutz-, Gesundheits- und Sicherheitsbescheinigungen eingeholt oder alle vergleichbaren Vorschriften erfüllt wurden, und/oder ob die Gebäude alle erforderlichen Kriterien erfüllen. Außerdem können die Immobilien verborgene Mängel wie eine Kontaminierung aufweisen und daher erhebliche Modernisierungsinvestitionen erfordern. Zudem könnte Deutsche Annington außerstande sein, alle nachfassenden Untersuchungen, Inspektionen und Beurteilungen/Bestandsaufnahmen durchzuführen (oder die Ergebnisse solcher Untersuchungen zu beschaffen). Darüber hinaus könnten spezifische Risiken im Zuge der Akquisition von Gesellschaften oder Wohn- und sonstigen Immobilienportfolien nicht korrekt erkannt oder bewertet werden oder worden sein. In der Folge werden oder wurden vielleicht rechtliche oder wirtschaftliche Haftungen übersehen oder falsch beurteilt. Obwohl die Verkäufer in den Kaufverträgen, die Deutsche Annington im Zusammenhang mit dem Erwerb solcher Immobilien schließt, normalerweise verschiedene Garantien abgeben, werden möglicherweise nicht alle Risiken abgedeckt oder nicht ausreichend abgedeckt. Außerdem können von einem Verkäufer gegebene Garantien aufgrund der Insolvenz des Verkäufers oder aus anderen Gründen nicht durchsetzbar sein. In manchen Fällen gibt der Verkäufer keine Zusicherungen oder Garantien betreffend die Vollständigkeit und Korrektheit der Informationen, die im Rahmen einer Due Diligence-Prüfung zur Verfügung gestellt werden ab oder garantiert nicht, dass solche Informationen für den Zeitraum zwischen dem Ende der Due Diligence-Prüfung und dem Abschluss der betreffenden Akquisition zutreffend bleiben.

In der Folge könnte Deutsche Annington insbesondere im Fall des Erwerbs größerer Portfolien wie z. B. bei der kürzlich abgeschlossenen DeWAG-Erwerb und der Übernahme der Vitus-Gruppe das Ertragspotenzial und die Synergien zu hoch und die Miet- und Kostenrisiken zu niedrig bewertet haben. Dies könnte dazu führen, dass der bezahlte Kaufpreis höher als der tatsächliche Wert des Portfolios ist. Außerdem könnte Deutsche Annington die Immobilienportfolien auch aus anderen Gründen falsch bewertet haben, selbst wenn sie auf der Grundlage von Bewertungsberichten und Due Diligence-Prüfungen erworben wurden. Deshalb kann für erworbene Portfolien weder das Erreichen eines bestimmten Ertragsziels aus der Vermietung noch ein bestimmter Wiederverkaufspreis garantiert werden.

Vergleichbare Risiken könnten sich ergeben, wenn Deutsche Annington Beteiligungen an Immobiliengesellschaften erwirbt. Auch hier könnte Deutsche Annington das Ertragspotenzial und die Synergien, die mit der zu erwerbenden Beteiligung verbunden sind, überschätzen, oder die Haftungen und Risiken im Zusammenhang mit der Immobiliengesellschaft, an der sie eine Beteiligung zu erwerben beabsichtigt, unterschätzen. Folglich könnte der bezahlte Kaufpreis höher sein als der tatsächliche Wert des Objekts.

Solche Risiken könnten sich daher trotz der Durchführung einer Due Diligence-Prüfung ergeben und könnten erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage und die operativen Ergebnisse der Gruppe haben.

Außerdem wurde durch eine Gesetzesänderung der Kauf von Immobilienportfolien ohne Auslösen der Grunderwerbsteuer („GrESt“) erheblich erschwert. Bis Juni 2013 konnten Immobiliengesellschaften ihre Transaktionen steuerneutral strukturieren. Dazu bedienten sie sich

Drittstrukturen, die zu einer wirtschaftlichen Beteiligung des Käufers von fast 100 % an der gekauften Immobilie führten, ohne GrEST auszulösen. Laut dem neuen Gesetz kann die GrEST generell nur dann vermieden werden, wenn die direkten und indirekten Anteile der Gesellschaft an der neu erworbenen Immobilienholding insgesamt unter 95 % betragen. Beabsichtigt Deutsche Annington demgemäß, Immobilien-Holdingeinheiten steuerneutral zu kaufen, muss sich die Gesellschaft eventuell mit einem oder mehreren Dritten zusammenschließen, die mehr als 5 % an der Einheit erwerben. Dies kann die Komplexität des Akquisitionsprozesses stark erhöhen, zu stärkeren Minderheitenrechten der Partner führen und letztendlich die Akquisitionskosten und den zukünftigen Verwaltungsaufwand für die neu erworbene Einheit in die Höhe treiben.

Zudem entwickeln sich zukünftig erworbene Immobilienportfolien oder Gesellschaften nicht immer so vorteilhaft wie erwartet. So kann der Fall eintreten, dass zu wenige Mieter bereit oder in der Lage sind, höhere Mieten zu zahlen, oder dass die Leerstandsquoten infolge ungünstiger demografischer oder wirtschaftlicher Entwicklungen steigen.

Das Nichterreichen der durch die Akquisitionen oder Investitionen angestrebten Ziele könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage, den Cashflow und die operativen Ergebnisse der Gruppe haben.

Zukünftige Akquisitionen können nicht oder nicht wie ursprünglich geplant, abgeschlossen werden, zum Beispiel aufgrund von Bedingungen des Kaufvertrages oder infolge des Scheiterns finaler Vereinbarungen über die Dokumentation von Akquisitionsdarlehen.

Bei geplanten Akquisitionen von Immobilien, Immobilienportfolien oder Immobiliengesellschaften können sich unvorhergesehene Probleme unter anderem in Form substantieller wirtschaftlicher oder rechtlicher Hindernisse für eine Übernahme ergeben. So war die Übernahme der Vitus-Gruppe verschiedenen Vollzugsbedingungen unterworfen und sah für beide Seiten bestimmte Rücktrittsrechte vor. Wären bestimmte im Investitionsvertrag enthaltene aufschiebende Bedingungen nicht erfüllt worden oder hätten sich die Parteien nicht endgültig über die Kreditdokumentation im Zusammenhang mit dieser Transaktion geeinigt, wäre die Übernahme der Vitus-Gruppe möglicherweise nicht in der ursprünglich vorgesehenen Form oder Frist zustande gekommen. Dasselbe gilt für die Übernahme von CitCor, deren Abschluss einer Reihe von Vollzugsbedingungen unterliegt.

Sollte eine der geplanten Akquisitionen scheitern, müsste das Unternehmen die entsprechenden Transaktionskosten tragen, ohne von den Ergebnissen und dem Nutzen aus der vorgesehenen Transaktion zu profitieren. Die Realisierung dieses Risikos könnte erhebliche Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage, den Cashflow und die operativen Ergebnisse der Gruppe haben.

Deutsche Annington plant erhebliche Investitionen in Modernisierungsmaßnahmen, welche nicht die erwarteten Renditen erzielen könnten.

In den nächsten fünf Jahren beabsichtigt Deutsche Annington, rund EUR 800 Mio. in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zu investieren, und für 2014 sind solche Investitionen in Höhe von ca. EUR 160 Mio. vorgesehen. Die geplanten Modernisierungsmaßnahmen betreffen die Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude, die Anpassung einzelner Wohnungen an die Bedürfnisse von Senioren und Umbauten gemäß einem hohen Marktstandard, in denen für umfassend sanierte Wohnungen Mietaufschläge zu erwarten sind. Deutsche Annington strebt eine Rendite von ca. 7 % auf das eingesetzte Kapital an und erwartet, dass diese ab 2015 ca. 1 % zum angestrebten gruppenweiten Istmietenwachstum beitragen wird.

In der Vergangenheit gelang es der Gruppe, eine Rendite von ca. 7 % auf das eingesetzte Kapital zu erzielen. Die investierten Beträge sind jedoch mittlerweile erheblich niedriger, und Deutsche Annington sieht sich mit dem Risiko konfrontiert, angesichts eines beträchtlich erweiterten Investitionsprogramms diese Renditen nicht mehr erzielen zu können. Insbesondere könnten sich die Zukunftsprognosen der Gruppe, denen zufolge die Nachfrage nach Wohnungen, die an die Bedürfnisse von Senioren angepasst und energieeffizient sind, steigen wird, als falsch erweisen, oder

die Präferenzen der Kunden könnten sich ändern. Außerdem könnte Deutsche Annington bedingt durch die Schwierigkeit, derartige größere Investitionsprogramme zu managen und zu organisieren, außerstande sein, genügend Investitionsmöglichkeiten ausfindig zu machen, um den jährlich budgetierten Betrag zu investieren. Die Geschäftsleitung könnte aufgrund lückenhafter Informationen oder mangelnder Sachkenntnis Investitionsentscheidungen treffen, die sich als weniger profitabel erweisen als erwartet. Außerdem könnte Deutsche Annington nicht in der Lage sein, die Kosten dieser Modernisierungsmaßnahmen an ihre Kunden weiterzureichen, wenn diese sich die höheren Mieten infolge der getroffenen Maßnahmen nicht leisten können. Zudem könnte auch die Fähigkeit der Gruppe, ihre Investitionsprogramme über Darlehen oder andere Schuldtitel zu finanzieren, aufgrund ihrer derzeitigen oder zukünftigen Verschuldung und Struktur eingeschränkt sein.

Die Realisierung eines oder mehrerer der oben beschriebenen Risiken könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage, den Cashflow und die operativen Ergebnisse der Gruppe haben.

Im Zusammenhang mit einigen wichtigen Akquisitionen ging Deutsche Annington vertragliche Verpflichtungen ein, durch die ihre Fähigkeit, Teile ihres Portfolios frei zu veräußern, Beschäftigungsverhältnisse zu übertragen oder zu beenden und Mieten für bestimmte Einheiten zu erhöhen, eingeschränkt wird, wodurch die Gruppe möglicherweise gehindert wird, den größtmöglichen Wert aus den betroffenen Immobilien zu erzielen.

Immobilientransaktionen beinhalten häufig Vertragsklauseln, die das Recht eines Käufers einschränken, das erworbene Portfolio wieder zu veräußern oder die Miete für die erworbenen Einheiten zu erhöhen. Außerdem schränken die Verkäufer auch häufig das Recht des Käufers ein, bestehende Mietverträge zu kündigen, wodurch die Attraktivität der betroffenen Einheiten für andere potenzielle Käufer sinkt. Solche Beschränkungen sind insbesondere im Zusammenhang mit der Privatisierung öffentlicher Immobilien gebräuchlich, wenn die verkaufende öffentliche Hand (insbesondere Städte und Gemeinden) bestrebt sind, die potenziellen sozialen Auswirkungen solcher Transaktionen zu mildern, oder wenn solche Portfolios in der Folge an Dritte übertragen werden. Diese Verpflichtungen verlieren ihre Gültigkeit nach einer bestimmten Zeit oft vollständig oder teilweise. Zum 30. September 2014 unterlagen rund 91.000 Wohneinheiten der Gruppe bestimmten vertraglichen Beschränkungen (wobei für etwa 78.000 Wohneinheiten spezielle Belegungsrechte galten). Rund 41.000 Einheiten waren von mehreren Beschränkungen gleichzeitig betroffen. Diese Beschränkungen sind insbesondere:

- *Verkaufsbeschränkungen.* Zum 30. September 2014 unterlagen ca. 39.000 Wohneinheiten Verkaufsbeschränkungen (außer Belegungsrechten). Von diesen Einheiten dürfen ca. 19.000 vor einem bestimmten Datum nicht frei verkauft werden. Solche Verkaufsbeschränkungen beinhalten ein vollständiges oder teilweises Verbot des Verkaufs von Wohneinheiten, Vorkaufsrechte (mit oder ohne Vorzugskonditionen) und Bestimmungen, die die Zustimmung bestimmter Beauftragter des ursprünglichen Verkäufers vor einem Verkauf erfordern. Je nach Vertrag enden 98 % dieser Verkaufsbeschränkungen mit dem 31. Dezember 2016.
- *Vorkaufsrechte zu Vorzugsbedingungen.* Etwa 6.000 Wohneinheiten dürfen nur verkauft werden, wenn den Mietern Vorkaufsrechte zu Vorzugsbedingungen gewährt werden. Das bedeutet, dass Deutsche Annington verpflichtet ist, solchen Mietern die Wohneinheiten zu einem Preis anzubieten, der um 10 % bis 15 % unter dem Preis liegt, der erzielbar wäre, würden die fraglichen Wohneinheiten an Dritte verkauft.
- *Beschränkungen der Kündigung von Mietverträgen.* Beschränkungen der Beendigung von Mietverträgen betreffen rund 15.000 Wohneinheiten. Diese Beschränkungen umfassen die Kündigung wegen Eigenbedarfs und wegen angemessener wirtschaftlicher Verwertung und müssen in vielen Fällen von den Erwerbern der Mieteinheiten akzeptiert werden.
- *Aufwendungen für Mindestinstandhaltung und Beschränkungen von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen* Etwa 32.000 Wohneinheiten unterliegen der Auflage,

bis 31. Dezember 2016 monatlich mindestens EUR 12,78 pro Quadratmeter für Instandhaltung und Modernisierung aufzuwenden. Darüber hinaus sind rund 50.000 Wohneinheiten von Beschränkungen im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen betroffen, die eine Veränderung der sozioökonomischen Zusammensetzung der Mieter verhindern sollen (Verhinderung sogenannter Luxusmodernisierungen). Von den letztgenannten Beschränkungen enden 64 % am 31. Dezember 2016.

- *Beschränkungen von Mieterhöhungen.* Beschränkungen von Mieterhöhungen (hauptsächlich Vorschriften zur Einholung von Zustimmung zu Modernisierungen, die zu Mieterhöhungen führen würden, einschließlich Luxusmodernisierungen) betreffen etwa 50.000 Wohneinheiten. Diese Beschränkungen können Deutsche Annington daran hindern, die aus den betroffenen Einheiten potenziell erzielbaren Mieten tatsächlich zu realisieren.
- *Sonderschutz für Mitarbeiter.* Rund 500 Mitarbeiter der Gruppe unterliegen einem besonderen Kündigungsschutz wie beispielsweise einer Garantie, dass ihr Beschäftigungsverhältnis nicht aufgrund von betriebsbedingten Umständen oder Betriebsübergang beendet werden kann. Für über 105 Mitarbeiter ist Deutsche Annington bei einem Verstoß gegen diese Vereinbarungen zur Zahlung einer Vertragsstrafe von EUR 500.000 pro Mitarbeiter und Monat verpflichtet. Diese Vertragsstrafe wird nur fällig, wenn die angebliche Verletzung innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach dem betreffenden Ereignis gemeldet wird. Zur Vermeidung einer solchen Vertragsstrafe kann eine solche Verletzung innerhalb einer Frist von sechs Monaten rückwirkend behoben werden. Diese Sonderschutzbestimmungen für Mitarbeiter enden am 8. Februar 2020.

Neben diesen im Zusammenhang mit Akquisition eingegangenen vertraglichen Verpflichtungen hat Deutsche Annington für einen Teil ihres Portfolios Förderungen der öffentlichen Hand erhalten, die mit Beschränkungen der Miethöhen verbunden sind. Siehe hierzu: „—*Deutsche Annington hat Subventionen der öffentlichen Hand erhalten, wodurch das Niveau der Mieten, die verlangt werden können, bei einem Teil des Immobilienportfolios begrenzt ist. Darlehensgeber der geförderten Darlehen könnten ihr Recht, den Zins für diese Darlehen anzuheben, einseitig ausüben.*“. Deutsche Annington ist auch Darlehensverträge eingegangen, deren Bestimmungen den Verkauf von Immobilien beschränken oder Mindestverkaufspreise vorschreiben. Zu den mit diesen Verpflichtungen verbundenen Risiken siehe „—*Finanzielle Risiken—Sofern die Gesellschaft oder andere Gesellschaften der Gruppe gegen Finanzkennzahlen (Financial Covenants) oder gegen sonstige Bestimmungen im Zusammenhang mit etwaigen bestehenden oder zukünftigen Schuldverschreibungen, Schuldscheinen oder sonstigen Schuldtiteln oder mit etwaigen bestehenden oder zukünftigen Darlehensverträgen verstoßen, kann Deutsche Annington verpflichtet sein, höhere Zinsen zu zahlen oder die betreffenden Schuldverschreibungen, Schuldscheine oder Darlehen vor Fälligkeit vollständig zurückzuzahlen. Zudem könnten Treuhänder der Sicherheiten und Gläubiger bedeutende Sicherheiten, die von der Gruppe gestellt wurden, pfänden oder verwerten.*“.

Einige der obigen Beschränkungen können die Fähigkeit der Gruppe einschränken, Teile ihres Portfolios zu attraktiven Bedingungen zu vermarkten, was Deutsche Annington wiederum dazu zwingen könnte, auf die Nutzung von Chancen auf Rationalisierungen oder die Generierung von Gewinnen zu verzichten. Dies könnte den Verkehrswert des Immobilienportfolios der Gruppe senken und ihre Fähigkeit beeinträchtigen, Cashflows durch selektive Veräußerungen zu generieren. Die Folge wären möglicherweise erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage, den Cashflow oder die operativen Ergebnisse der Gruppe.

Zum Zwecke des Insourcings von Vor-Ort-Diensten hat Deutsche Annington eine Hausmeister- und Handwerkerorganisation gegründet und für diese eine große Anzahl an Beschäftigten eingestellt. Diese Insourcing-Maßnahme führte zu einem deutlichen Anstieg der Personalaufwendungen und der sonstigen Fixkosten und stellt weiterhin eine Herausforderung für die Verwaltung dar.

Ende 2011 begann Deutsche Annington, bestimmte Hausmeister- und Handwerkerdienstleistungen, die zuvor von Dritten erbracht wurden, selbst zu erbringen, um die Kundenzufriedenheit zu steigern, Kosteneinsparungen durch Ersparnisse der Umsatzsteuer und den zuvor von Dritten verrechneten Gewinnmargen zu erzielen. Die Gruppe gründete eine eigene Hausmeisterorganisation, die traditionelle Hausmeisterarbeiten durchführt, aber auch für das lokale Qualitätsmanagement und für die Koordinierung verantwortlich ist, sowie eine Handwerkerorganisation, die für Instandhaltung und Reparaturen zuständig ist. Im Zuge dieser Initiativen stellte Deutsche Annington über 2.000 neue Mitarbeiter ein und bewirkte so etwa eine Verdoppelung ihres Personalstands. Die erhöhte Mitarbeiterzahl führte zu einem Anstieg der Personalkosten und anderer Fixkosten und wird diese auch in Zukunft negativ beeinflussen.

Außerdem belastet das Insourcing von Personal die Management- und Verwaltungsinfrastruktur der Gruppe sowie ihre Betriebs- und Finanzinfrastruktur und könnte dies auch in Zukunft tun. Die Fähigkeit der Gruppe, ihren Betrieb und ihr Wachstum zu bewältigen, erfordert die laufende Verbesserung der betrieblichen, finanziellen und verwaltungstechnischen Kontrollen, Berichtssysteme und Verfahren. Wäre Deutsche Annington infolge geschäftlicher oder wirtschaftlicher Bedingungen gezwungen, ihre geschäftlichen Aktivitäten einzuschränken, so wäre es für Gruppe auch erheblich schwieriger, Personal abzubauen als von Dritten erbrachte Dienstleistungen zu reduzieren. Alle diese Umstände könnten unerwartet hohe Kosten zur Folge haben. Deutsche Annington könnte eventuell nicht in der Lage sein, diese erhöhten Kosten durch die angestrebten Einsparungen auszugleichen.

Trotz der bestehenden Qualitätssicherungsverfahren könnte die Qualität der von den eigenen Mitarbeitern der Gruppe erbrachten Dienstleistungen schlechter sein als die Qualität der von Drittanbietern erbrachten Dienstleistungen und so die Attraktivität der Immobilien der Gruppe beeinträchtigen. Werden darüber hinaus von der Handwerkerorganisation der Gruppe erbrachte Dienstleistungen nicht planmäßig durchgeführt und liegt ihre Qualität unter den geltenden Standards, könnte sich Deutsche Annington mit Forderungen von Mietern konfrontiert sehen oder nicht in der Lage sein, frei gewordene Einheiten, an denen vor dem Einzug neuer Mieter Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen, weiterzuvermieten. Da diese Aufgaben innerhalb der Gruppe durchgeführt werden, kann Deutsche Annington auch keinen Schadenersatz von Dritten fordern, sollten infolge von Nichtleistungen oder mangelhaften Leistungen der Handwerkerorganisation der Gruppe Schäden auftreten.

Die Realisierung eines oder mehrerer der oben beschriebenen Risiken könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage, den Cashflow und die operativen Ergebnisse der Gruppe haben.

Zusätzlich zu der Wohnimmobilienbewirtschaftung und den Erträgen aus dem Non-Core-Bereich (Nichtkernbereich des Portfolios der Gruppe) des Immobilienportfolios, gehört zur Geschäftstätigkeit der Gruppe ebenfalls der Verkauf von einzelnen Wohneinheiten (Privatisierung) mit der Folge, dass nicht alle Einheiten einer gebildeten Wohnungseigentümergeinschaft verkauft werden könnten. Für die unverkauften Wohnbestände wird möglicherweise ein größerer Verwaltungsaufwand erforderlich, wobei dies zu zusätzlichen Aufwendungen und anderen nachteiligen Folgen für die Gruppe führen kann.

Gemäß ihrer Geschäftsstrategie beabsichtigt Deutsche Annington, einzelne Wohneinheiten selektiv an Erwerber zur Eigennutzung oder an kleine Kapitalanleger zu verkaufen (Privatisierungen). Generell können einzelne Wohneinheiten zu höheren Preisen bzw. zu Preisen über dem Verkehrswert verkauft werden, als würde man ganze Pakete verkaufen. Bei solchen Veräußerungen verkauft Deutsche Annington einzelne Einheiten, aber nicht unbedingt alle Einheiten in einem Gebäude.

Die Verwaltung teilweise veräußerter Immobilien kann ressourcenintensiver sein als die Verwaltung von Einheiten in Immobilien, die zur Gänze im Eigentum der Gruppe stehen. So können Eigentümer von Einheiten einer Wohnimmobilie bei einer vom Verwalter einberufenen Eigentümerversammlung mit Mehrheitsbeschluss Maßnahmen beschließen, die die Immobilie als Ganzes betreffen. Verkauft Deutsche Annington nur einzelne Teile einer ihrer Immobilien, kann dies bedeuten, dass sie die Entscheidungskontrolle verliert und gezwungen sein könnte, Entscheidungen über die Gebäudeverwaltung, die von einer Mehrheit der Eigentümer anderer Einheiten der betreffenden Immobilie getroffen werden und die aus wirtschaftlicher Sicht möglicherweise unzweckmäßig sind und zur Entstehung zusätzlicher Kosten führen können, wie z. B. über Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, umzusetzen. Da Deutsche Annington gezwungen wäre, einen anteiligen Prozentsatz dieser Kosten zu tragen, könnte dies negative Auswirkungen auf die Rentabilität der Gesellschaft haben. Zum 30. September 2014 waren etwa 9.000 Wohneinheiten der Gruppe Bestandteil von Immobilien, in deren Eigentümerversammlungen Deutsche Annington keine Stimmenmehrheit hat.

Laut deutschem Wohnungseigentumsgesetz können Wohnungseigentümer einen Verwalter auf höchstens fünf Jahre bestellen. Danach muss der Vertrag verlängert werden oder es muss ein anderer Verwalter bestellt werden. Nach Ablauf des betreffenden Vertrages könnte Deutsche Annington gegebenenfalls nicht mehr zum Verwalter von teilweise verkauften Wohnimmobilien ernannt werden. Wird Deutsche Annington nicht wieder ernannt, könnte dies das Risiko erhöhen, dass der neu ernannte Verwalter Entscheidungen trifft, die für Deutsche Annington ungünstig sind.

Die Realisierung dieser Risiken könnte möglicherweise erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage, den Cashflow und die operativen Erträge der Gruppe haben.

Deutsche Annington könnte Risiken durch Altlasten einschließlich Kriegsmunition, Bodenbeschaffenheit und Schadstoffen in Baumaterialien sowie durch potenzielle Verstöße gegen Bauvorschriften ausgesetzt sein. Einige der Gebäude in dem Immobilienportfolio der Gruppe liegen in Bergbaugebieten und können durch Bergbauaktivitäten beschädigt werden.

Im Eigentum der Gruppe stehende oder von der Gesellschaft erworbene Immobilien können durch Bodenkontamination, Gefahrenstoffe, andere Altlasten oder Kriegsmunition belastet sein. So wurden in einigen Einheiten der Gruppe sogenannte Floor-Flex-Platten, die kleine Mengen an Asbest enthalten, als Bodenbeläge verwendet. Diese Floor-Flex-Platten enthalten nichtbrüchigen Asbest, von dem sich normalerweise keine Asbestfasern ablösen. Außer bei baulichen Veränderungen besteht gemäß den aktuellen deutschen Asbest-Richtlinien derzeit keine Sanierungsverpflichtung. Trotzdem trägt Deutsche Annington das Risiko einer kostenintensiven Sanierung und Entfernung der oben erwähnten asbesthaltigen Materialien sowie anderer Altlasten, Kriegsmunition oder Bodenkontaminationen. Außerdem waren einige an nicht verbundene Einheiten verkaufte Immobilien von Öl- und Chemikalienkontaminationen betroffen. Deutsche Annington wurde zur Sanierung dieser Immobilien verpflichtet. Die Gruppe hat Rückstellungen für die zukünftigen Kosten solcher Sanierungsmaßnahmen gebildet, die sich jedoch als unzureichend erweisen könnten. Die Entdeckung weiterer Altlasten oder Kriegsmunition insbesondere im Zusammenhang mit der Vermietung oder dem Verkauf von Immobilien kann auch Ansprüche auf Miet- oder Kaufpreissenkungen und Schadensersatz oder Ansprüche wegen der Verletzung von Garantien auslösen oder zur Kündigung von Mietverträgen führen. Die Sanierung von Altlasten, die Beseitigung von Kriegsmunition oder ähnliche Maßnahmen können negative Auswirkungen auf Deutsche Annington haben und beträchtliche Zusatzkosten mit sich bringen. Deutsche Annington ist auch dem Risiko ausgesetzt, dass sie nicht mehr in der Lage sein könnte, bei den Verursachern oder früheren Eigentümern der Immobilien Regress zu nehmen. Die tatsächliche oder selbst die vermutete Existenz von Kriegsmunition, Gefahrenstoffen, anderen Altlasten oder Bodenkontaminationen kann negative Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie und auf die Fähigkeit der Gruppe haben, eine solche Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen. Zudem können Gebäudeteile Gefahrenstoffe wie Asbest, polychlorierte Biphenyle (PCB), Dichlorodiphenyltrichloroethan (DDT), Pentachlorophenol (PCP)

und Lindan enthalten, oder erworbene Immobilien können anderen Umweltrisiken unterliegen, für deren Sanierung Deutsche Annington möglicherweise haftet.

Das Geschäft der Gruppe unterliegt auch Risiken im Zusammenhang mit der Nichteinhaltung von Baubestimmungen oder Umweltgesetzen. Diese Bestimmungen werden oft rückwirkend in Kraft gesetzt und können daher Folgen für bereits gekaufte Immobilien haben. In diesen Fällen kann Deutsche Annington verpflichtet werden, bestehende Gebäude so zu modernisieren, dass sie diesen strengeren Standards entsprechen. Obwohl die Gesellschaft im Zuge der Akquisition einzelner Immobilien Prüfungen durchführt, besteht das Risiko, dass Baubestimmungen oder Umweltgesetze nicht eingehalten wurden. Außerdem könnten die Vermieterpflichten insbesondere in Bezug auf Brandschutz und Umweltschutz ausgeweitet werden, was weitere Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Folge haben könnte (Siehe „—Regulatorische und Rechtliche Risiken— Die Geschäftstätigkeit der Gruppe ist von den allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen in Deutschland abhängig. Jede nachteilige Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen, wie etwa verbindliche Vorschriften über umweltbedingte Modernisierungsmaßnahmen, Einschränkungen der Modernisierungsmöglichkeiten oder Vorschriften (einschließlich Steuern), die Kosten im Falle eines Verkaufs von Grundstücken verursachen, könnten sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Gruppe auswirken.“). Darüber hinaus sind die im Eigentum der Gruppe stehenden Immobilien durchschnittlich ca. 55 Jahre alt (Gebäudealter zum 30. September 2014, gewichtet nach vermietbarer Fläche). Dies könnte zusätzliche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen notwendig machen. Die voraussichtlichen Kosten solcher Maßnahmen basieren auf der Annahme, dass die erforderlichen Genehmigungen umgehend und gemäß den Erwartungen der Gruppe erteilt werden. Es ist jedoch möglich, dass die notwendigen Genehmigungen für solche Maßnahmen nicht immer sofort erteilt werden. Werden solche Genehmigungen nicht prompt erteilt oder mit Auflagen verbunden, können erhebliche Verzögerungen bei der Behebung der Probleme auftreten. Dies kann dazu führen, dass die Kosten höher als erwartet ausfallen und zu einem Sinken der Istmieten der Wohnungen der betreffenden Immobilien führen.

Zum 30. September 2014 lagen etwa 15.100 der Gebäude der Gruppe im Ruhrgebiet – davon ca. 1.700 in Gebieten, in deren Umkreis Bergbauarbeiten in einer Tiefe von bis zu 100 Metern durchgeführt wurden. Laut einer von Deutsche Annington durchgeführten Risikoevaluierung liegen von diesen 1.700 Gebäuden rund 900 an Standorten, bei denen aufgrund ihrer Oberflächenstruktur das Risiko zukünftiger Sanierungskosten und anderer Umweltverpflichtungen besteht.

Obwohl nach deutschem Bergbaurecht davon ausgegangen wird, dass im Bereich unterirdischer Bergbauarbeiten auftretende Oberflächenschäden von diesen Arbeiten herrühren, können ehemalige Minenbetreiber und ihre Rechtsnachfolger, die letztendlich für solche potenziellen Schäden verantwortlich sind, solche Annahmen oft widerlegen. Oft existieren die Betreiber auch nicht mehr oder können wirtschaftlich mangels ausreichenden Haftungsvermögens, rechtlich oder aufgrund der Tatsache, dass Deutsche Annington auf etwaige Ansprüche gegen einige von ihnen verzichtet hat, nicht in Anspruch genommen werden. Werden Immobilien im nördlichen Ruhrgebiet durch frühere oder aktuelle Untertagebauaktivitäten beschädigt, könnte die Gesellschaft zudem aufgrund etwaiger Verichtsvereinbarungen, die mit bestimmten Bergbaugesellschaften geschlossen wurden, nicht in der Lage sein, die möglicherweise erheblichen Kosten einer vorgeschriebenen Sanierung zurückzufordern oder Entschädigung zu verlangen. Solche Bergbauschäden oder die Tatsache, dass die Schäden nicht in angemessener Weise behoben werden können, könnten ebenfalls negative Auswirkungen auf die Fähigkeit der Gruppe haben, die betreffende Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten oder sie als Sicherheit für eine Finanzierung zu verwenden. Außerdem können Mieter durch Bergbauschäden Schäden erleiden, und die Gesellschaft könnte verpflichtet sein, entsprechende Entschädigungen zu bezahlen.

Die Realisierung dieser Risiken könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage, den Cashflow und die operativen Erträge der Gruppe haben.

Deutsche Annington hat eine strategische Partnerschaft mit dem Deutsche Telekom-Konzern, wonach Deutsche Annington verpflichtet ist, für Wohnungen festgelegte Gebühren zu zahlen, unabhängig davon ob es der Gruppe möglich ist, diese Kosten auf ihre Mieter umzulegen. Zudem bedient sich Deutsche Annington einer großen Anzahl an Dienstleistern und ist von deren vertragsgerechter Leistung abhängig.

Zum Ende des Geschäftsjahrs 2011 ging Deutsche Annington mit dem Ziel, 144.000 Wohneinheiten in ganz Deutschland mit Kabelfernsehen und die meisten dieser Einheiten auch mit moderner Glasfasertechnologie auszustatten, eine strategische Partnerschaft mit der Deutschen Telekom Gruppe ein. Mit der Implementierung des Projekts wurde Anfang 2012 begonnen, und bis zum Ende des dritten Quartals 2014 waren über 55.000 Wohneinheiten angeschlossen. Im Rahmen der Zusammenarbeit ist die Deutsche Multimedia Service GmbH („DMS“), eine 100%ige Tochtergesellschaft der Gruppe, verpflichtet, die Bereitstellung der grundlegenden TV- und Radiosignale für 144.000 Wohneinheiten abzunehmen und eine fixe monatliche Gebühr für jede versorgte Wohneinheit zu bezahlen. Dabei spielt es keine Rolle, ob Deutsche Annington in der Lage ist, die TV- und Radiosignale an ihre Mieter weiterzuverkaufen. Außerdem verpflichtete sich DMS, einen gestaffelten Anteil der Kosten für die Modernisierung des Kabelnetzes gemäß den zwingenden Gesetzesbestimmungen zu bezahlen. Zum 30. September 2014 betragen die diesbezüglichen Eventualverbindlichkeiten des Konzerns EUR 172 Mio. Der erfolgreiche Abschluss dieses Projekts durch die Gruppe zu wirtschaftlich angemessenen Bedingungen ist von der Akzeptanz, Kooperation und Zustimmung Dritter abhängig. Insbesondere ist Deutsche Annington davon abhängig, ob es ihr gelingt, (i) die Verträge mit den bestehenden Kabelanbietern zu kündigen, (ii) die Schaltung der Signale durch die Kabelanbieter zu erleichtern und die Mieter auf den Empfang der neuen Signale der Deutschen Telekom Gruppe vorzubereiten und (iii) die bestehenden Kabelnetze in den eventuell im Eigentum Dritter stehenden Wohnungseinheiten zu modernisieren oder neue Kabelnetze zu installieren. Sollten sich darüber hinaus die deutschen Gesetze betreffend die grundlegende Versorgung mit TV- und Radiosignalen durch die Vermieter ändern und die Erträge, die aus Gebühren, die auf die Mieter umgelegt werden, gezogen werden dürfen, beschränken, könnte dies erhebliche Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der Gruppe haben.

Deutsche Annington beschäftigt eine Vielzahl von Dienstleistern, unter anderem Energieversorger und Gärtner, Gebäudereiniger und Anbieter von Winterdiensten bzw. kooperiert mit ihnen und ist daher von ihrer Leistung abhängig. Es kann nicht gewährleistet werden, dass solche Dienstleistungen zeitgerecht erbracht werden oder dass ihre Qualität den Anforderungen der Gesellschaft entspricht. Zudem können bestimmte Auftragnehmer mit Betriebs- oder Liquiditätsproblemen konfrontiert sein, weshalb der Gruppe bestimmte Dienstleistungen eventuell nicht zur Verfügung stehen könnten. Fehler seitens der Auftragnehmer können zu Verzögerungen und zusätzlichen Kosten für den Konzern führen.

Deutsche Annington haftet möglicherweise für Mietausfälle gemäß einer einem Immobilienfonds gegebenen Garantie.

Eine der Tochtergesellschaften der Gesellschaft, die Deutsche Annington Immobilien-Dienstleistungen GmbH („DAID“), wurde 1998 von einem von der DB Real Estate gehaltenen geschlossenen Immobilienfonds (der „DB Fonds“), einer Tochtergesellschaft der Deutsche Bank Aktiengesellschaft, mit der Errichtung eines aus 510 Wohneinheiten, zehn Gewerbeeinheiten und 255 Parkplätzen bestehenden Wohngebäudes im Zentrum Berlins beauftragt. Nach Fertigstellung dieses Gebäudes gewährte der DB Fonds DAID ein verlängertes Nutzungsrecht bis 31. August 2044. Im Gegenzug verpflichtete sich die DAID, gemäß einem Zahlungsplan jährliche Zahlungen an den DB Fonds zu leisten, unter der Voraussetzung, dass sich diese Zahlungen bis 2044 jährlich erhöhen. Die jährlichen Zahlungen an den DB Fonds, zu denen DAID verpflichtet ist, korrelieren nicht mit der Zahl der vermieteten Einheiten. Das heißt, dass DAID unabhängig davon, ob die Einheiten zum relevanten Zeitpunkt vermietet sind oder nicht, Zahlungen zu leisten hat. Derzeit geht Deutsche Annington davon aus, dass die von den Mietern dieses Gebäudes zu erwartenden Mieten ausreichend sein werden, um die von DAID zu zahlenden Beträge abzudecken. Es kann jedoch nicht gewährleistet werden, dass es DAID gelingen wird, eine ausreichende Zahl von Einheiten zu vermieten, um ihre Kosten auch in

Zukunft zu decken. Sinkt die Zahl der Mieteinheiten unter die erforderliche Mindestzahl, kann DAID die an den DB Fonds geleisteten Zahlungen nicht zurück erlangen. Gemäß den von der Europäischen Union übernommenen Rechnungslegungsvorschriften International Financial Reporting Standards („IFRS“) werden die Pflichten von DAID in Bezug auf den DB Fonds als Finanzierungsleasing behandelt. Laut IAS 40 sind solche Leasingverpflichtungen in der konsolidierten Bilanz der Gesellschaft zu ihrem Nettoinventarwert als Verbindlichkeiten auszuweisen. Das Wohngebäude wird in der konsolidierten Bilanz der Gesellschaft weiterhin als Aktivposten ausgewiesen und zum Verkehrswert erfasst. Zum 30. September 2014 beliefen sich die Verbindlichkeiten der Gruppe gegenüber dem DB Fonds auf EUR 92,3 Mio. Jeder Rückgang der von den Mietern dieses Gebäudes zu erwartenden Gesamtmiete würde nicht nur die Mieterträge der Gruppe, sondern auch den Verkehrswert des Mietgebäudes, wie er im Abschluss der Gesellschaft dargestellt ist, beeinträchtigen. Die Folge könnten erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage, den Cashflow oder die operativen Ergebnisse der Gruppe sein.

Deutsche Annington hat Subventionen der öffentlichen Hand erhalten, wodurch das Niveau der Mieten, die verlangt werden können, bei einem Teil des Immobilienportfolios begrenzt ist. Darlehensgeber der geförderten Darlehen könnten ihr Recht, den Zins für diese Darlehen anzuheben, einseitig ausüben.

Deutsche Annington erhält Förderungen von der öffentlichen Hand in Form von Bau- und anderen Kostenzuschüssen, Kostendarlehen und niedrig verzinsten Darlehen, die der Gruppe bestimmte Beschränkungen auferlegen. Zum 30. September 2014 unterlagen ca. 13 % der Immobilien der Gruppe (ca. 24.500 Wohneinheiten) Mietpreisbeschränkungen aufgrund von Förderungen staatlicher Investitions- und Förderbanken. Der Großteil dieser Förderungen wird in Form niedrig verzinsten langfristiger Darlehen gewährt. Zum 30. September 2014 verfügte Deutsche Annington über geförderte Darlehen, die nach der angewendeten Effektivzinsmethode gemäß IFRS einen Buchwert von EUR 349 Mio. hatten, deren Nominalwert jedoch EUR 449 Mio. betrug. Jene öffentlichen Stellen, die geförderte Darlehen gewähren, sehen im Gegenzug Mietobergrenzen für Immobilien vor, die mithilfe dieser Darlehen errichtet, erworben oder modernisiert werden. Obwohl die von den öffentlichen Stellen für eine Reihe mietpreisbeschränkter Wohnimmobilien festgelegten Mieten erheblich niedriger sind als die aktuellen Marktmieten, kann sich die Erhöhung der Mieten nach Ablauf der Beschränkungen, die aufgrund von Förderungen für die Mietobjekte bestanden, schwierig gestalten, weil es möglicherweise nicht genügend Mieter gibt, die bereit oder in der Lage sind, marktgerechte Mieten für die betreffenden Immobilien zu bezahlen. Die Mietpreisbeschränkungen werden 2014 für ca. 1.200 Einheiten, 2015 für ca. 300 Einheiten und 2016 für ca. 1.000 Einheiten auslaufen.

Darüber hinaus enthalten die Verträge über die öffentlich geförderten Darlehen der Gruppe eine Klausel, die dem Darlehensgeber das Recht einräumt, die Zinssätze der Darlehen bis maximal 4,6 % jährlich anzuheben. In solchen Fällen ist Deutsche Annington berechtigt, die Mieten entsprechend zu erhöhen. Die Darlehensgeber haben dieses Recht gemäß diesen Verträgen in der jüngsten Vergangenheit nur selektiv ausgeübt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Darlehensgeber dieses Recht in Zukunft öfter ausüben werden. Deutsche Annington könnte ihre Mieten in diesem Fall möglicherweise nicht anheben, weil die Mieter vielleicht außerstande wären, die höheren Mieten zu bezahlen, oder weil die erhöhten Mieten die marktüblichen Mieten für vergleichbare Einheiten übersteigen könnten, oder aus anderen Gründen.

Sollte Deutsche Annington ihre Mieten nach Ablauf der geförderten Darlehen nicht an die Marktmieten anpassen oder die Darlehensgeber ihre Rechte ausüben, die Zinsen zu erhöhen, und Deutsche Annington nicht in der Lage sein, ihre Mieten entsprechend anzupassen, könnte dies erheblich negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage, den Cashflow und die operativen Ergebnisse der Gruppe haben.

Der Gruppe könnten erhebliche Verluste dadurch entstehen, dass Schäden nicht von ihrer Versicherung gedeckt sind oder die Schadenshöhe die Deckungssumme des Versicherungsschutzes übersteigt.

Sämtliche Immobilien der Gruppe sind gegen Schäden aufgrund von Bränden, Naturgefahren und anderen spezifizierten Risiken versichert. Die Versicherungspolice bieten jedoch möglicherweise keine ausreichende Deckung, da sie Haftungsausschlüsse und Beschränkungen, unter anderem in Bezug auf Bergbau-, Kernkraft- oder Kriegsschäden, vorsehen. Deutsche Annington verfügt daher eventuell nur über eine beschränkte oder über keine Deckung für ausgeschlossene Schäden oder für Schäden, die die jeweiligen Deckungsgrenzen übersteigen. Darüber hinaus könnten die Versicherer der Gruppe insolvent werden. Sollte ein nicht versicherter Schaden oder ein Schaden, der über die Deckungsgrenzen der Gruppe hinausgeht, eintreten, könnte Deutsche Annington das in die betroffene Immobilie investierte Kapital sowie erwartete Erträge und Kapitalzuwächse aus dieser Immobilie verlieren. Zudem könnten der Gruppe zusätzliche Kosten für die Reparatur von Schäden entstehen, welche durch nicht versicherte Risiken entstanden sind. Deutsche Annington könnte auch für Schulden oder für andere finanzielle Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit einer solchen Immobilie haftbar gemacht werden. Der Gruppe könnten daher substanzielle Verluste entstehen, die den von der Versicherung ausgezahlten Betrag übersteigen. Dies könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage, den Cashflow und die Ergebnisse der Gruppe haben.

Deutsche Annington beschäftigt eine relativ kleine Anzahl an Angestellten in der Verwaltung und auf leitender Ebene, die das Geschäft überwachen, und ist möglicherweise nicht in der Lage, wichtiges Personal zu ersetzen.

Deutsche Annington beschäftigt nur eine kleine Zahl von Führungskräften, die Verantwortung für das Kerngeschäft der Gesellschaft tragen. Der Erfolg der Gruppe hängt in erheblichem Maß von der Leistung ihrer Führungskräfte und qualifizierten Mitarbeiter in Schlüsselpositionen ab, insbesondere von der Leistung der Vorstandsmitglieder und anderer Führungskräfte mit großem Branchenwissen. Außerdem ist es für Deutsche Annington wichtig, weitere qualifizierte Mitarbeiter einstellen zu können, wenn eine Expansion die verfügbaren Ressourcen überfordert, oder um ausgeschiedene Mitarbeiter zu ersetzen. Der Verlust eines oder mehrerer Vorstandsmitglieder oder anderer Schlüsselkräfte und die Unfähigkeit, neue, hochqualifizierte Führungskräfte anzuziehen, könnte das Wachstum der Gruppe beeinträchtigen und es der Gesellschaft erschweren, ihre geschäftlichen Aktivitäten effektiv zu betreiben.

Die Realisierung eines oder mehrerer der oben beschriebenen Risiken könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Geschäft, die finanzielle Lage und die operativen Ergebnisse von der Gruppe haben.

Deutsche Annington ist von der vertrauensvollen Zusammenarbeit mit ihren Beschäftigten, dem Betriebsrat (Mitarbeitervertretungen) sowie der Gewerkschaft ver.di abhängig.

Die Gesellschaft hat mehrere Tarifverträge geschlossen, die die Arbeitsbedingungen und die Vergütung regeln. Diese Tarifverträge werden von Zeit zu Zeit mit den Gewerkschaften neu ausgehandelt. Eine gewisse Anzahl der Mitarbeiter der Gruppe sind Mitglieder der ver.di (Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft e.V., „ver.di“). Deutsche Annington unterhält eine gute und konstruktive Beziehung zu ihren Mitarbeitern, Betriebsräten und ver.di und ist bestrebt, diese aufrechtzuerhalten. Trotzdem ist Deutsche Annington mit dem Risiko von Streiks und anderen Arbeitskämpfmaßnahmen im Zuge der Tarifverhandlungen konfrontiert. Dies alles könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage, den Cashflow und die operativen Ergebnisse der Gruppe haben.

Eine Schädigung der Reputation der Gruppe und unzureichende Kundenzufriedenheit könnte die Nachfrage nach den Wohneinheiten der Gruppe reduzieren und es der Gruppe erschweren, Kapital zu attraktiven Konditionen aufzunehmen.

Wenn es der Gruppe nicht gelingt, ihren guten Ruf und einen hohen Kundenservice zu erhalten, könnten die Kundenzufriedenheit und die Nachfrage nach ihren Dienstleistungen und Immobilien sinken. Insbesondere könnte es eine Schädigung ihrer Reputation der Gruppe schwerer machen, ihre Wohneinheiten zu vermieten, die Mietzahlungen könnten sich verzögern, und Mietverträge könnten von den Mietern gekündigt werden. Eine Schädigung des Rufes der Gruppe aufgrund der Unfähigkeit, die Erwartungen ihrer Kunden an die Serviceleistungen zu erfüllen, könnte die Fähigkeit der Gesellschaft einschränken, bestehende Kunden zu halten und Neukunden anzuziehen. Außerdem könnte eine Schädigung ihrer Reputation es der Gruppe erschweren, Kapital zu günstigen Bedingungen oder überhaupt aufzunehmen. Alle oben beschriebenen Risiken könnten erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage, den Cashflow und die operativen Ergebnisse der Gruppe haben.

Das EDV-System der Gruppe könnte fehlerhaft funktionieren oder beeinträchtigt werden.

Das EDV-System der Gruppe ist für die geschäftlichen Aktivitäten und den Erfolg der Gesellschaft von entscheidender Bedeutung. Alle Unterbrechungen, Ausfälle oder Beschädigungen ihres EDV-Systems wie der SAP-Software der Gruppe oder ihres Sprachtelefoniesystems über das Internet (VoIP – „voice-over-internet-protocol“) könnten zu Verzögerungen oder Unterbrechungen der Geschäftsprozesse der Gruppe führen. Insbesondere könnten das Informationstechnologiesystem der Gruppe für Sicherheitsprobleme und Cyber-Angriffe unbefugter Personen innerhalb und außerhalb der Gruppe anfällig sein. Alle Fehler oder Störungen der Computersysteme der Gruppe könnten zu Betriebsunterbrechungen, verbunden mit erhöhten Kosten, und damit zu Ertragsminderungen führen. Deutsche Annington kann nicht garantieren, dass erwartete oder anerkannte Funktionsfehler in jedem Fall durch entsprechende Vorbeugungsmaßnahmen verhindert werden können. Die Realisierung eines oder mehrerer der oben beschriebenen Risiken könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Geschäft der Gruppe haben.

Risiken im Hinblick auf die Bewertung der Immobilien der Gruppe

Im Falle einer Zinssatzänderung, einer Verschlechterung der Marktlage oder ungünstiger Entwicklungen des Mietniveaus oder der Leerstandsquote der Gruppe kann sich Deutsche Annington gezwungen sehen, die derzeit gültigen Verkehrswerte der Investment Properties anzupassen und bedeutende Verluste hinzunehmen.

Deutsche Annington bewertet Investment Properties (d. h. Immobilien, die zu dem Zweck gehalten werden, Mieterträge und Wertsteigerung oder beides zu generieren und die nicht von der Gruppe genutzt werden), zum Verkehrswert (beizulegenden Zeitwert) gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Bis einschließlich zum Geschäftsjahr 2012 verwendete Deutsche Annington das Ertragswertverfahren. Mit diesem Verfahren wurde der Verkehrswert von Investment Properties anhand der Einnahmen und Ausgaben sowie risikoadjustierter Kapitalisierungszinssätze ermittelt. Ab dem Geschäftsjahr 2013 verfeinerte die Gruppe ihre Bewertungsmethode und wendet jetzt die Discounted-Cash-Flow-Methode („**DCF-Methode**“) an. Gemäß DCF-Methode werden die erwarteten zukünftigen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie über einen Zeitraum von 10 Jahren prognostiziert und als Nettobarwert auf den Bewertungstag abgezinst. Zur Ermittlung der prognostizierten Cashflows werden verschiedene Parameter wie Marktmieten, voraussichtliche Mietsteigerungen, Leerstandsentwicklungen und Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt. Die Marktmieten werden für jeden Standort vom jeweiligen Mietspiegel und von Marktdaten externer Immobilien-Dienstleister abgeleitet. Darüber hinaus wird der Endwert der Immobilie (Terminal Value) am Ende des 10-jährigen Detailbetrachtungszeitraums über den zu erwartenden stabilisierten Cashflow ermittelt und wiederum auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Der angewandte Diskontierungssatz spiegelt dabei die Marktsituation, Lage, Art der Immobilie, spezielle Merkmale (z. B. Erbbau, Mietbeschränkungen), die von einem potenziellen Investor erwarteten

Renditen und das Risiko des prognostizierten zukünftigen Cashflows der Immobilie wider. Verschlechtert sich die Marktlage, etwa weil die Zinsen steigen, die Mieten sinken oder die Leerstandsquoten steigen, muss Deutsche Annington den Wert des Gesamtportfolios in der konsolidierten Bilanz nach unten revidieren.

Signifikante negative Verkehrswertanpassungen, die Deutsche Annington buchen müsste, hätten erheblich negative Auswirkungen auf die Leistungskennzahlen Nettoinventarvermögen (NAV) und die Beleihungsquote LTV-Ratio und könnten sich auch signifikant negativ auf das Nettovermögen, die finanzielle Lage und die operativen Ergebnisse der Gruppe auswirken.

Die Bewertung von Immobilien ist von Natur aus subjektiv, mit Unsicherheiten verbunden und auf Annahmen gegründet, die sich als fehlerhaft herausstellen können oder durch Faktoren beeinflusst werden, die außerhalb der Kontrolle der Gruppe oder eines externen Gutachters liegen.

Der Bewertungsbericht, der jeweils gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 erstellte Bewertungen der in diesem Prospekt enthaltenen Wohnimmobilienportfolios der DeWAG zum 31. März 2014 und von Deutsche Annington zum 30. Juni 2014 enthält („**Bewertungsbericht**“), wurde von der unabhängigen Gutachterfirma CBRE GmbH („**CBRE**“), von denen einige Mitarbeiter zugleich der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) angehören, erstellt. Der Bewertungsbericht basiert auf Standard-Bewertungsprinzipien und gibt die Meinung des unabhängigen Gutachters wieder, von dem er erstellt wurde. Der Bewertungsbericht basiert auf Annahmen, die sich in der Folge als nicht korrekt herausstellen könnten. Die von Deutsche Annington bereitgestellten und in dem Bewertungsbericht verwendeten Daten wurden nach der Stichprobenmethode auf ihre Plausibilität geprüft und evaluiert. Die Bewertung der Immobilie basiert auf verschiedenen Faktoren, zu denen auch das subjektive Urteil des Gutachters zählt. Diese Faktoren beinhalten zum Beispiel das allgemeine Marktumfeld, die Bedingungen auf dem Vermietungsmarkt und die Qualität der Lage. Die Bewertung der im Bewertungsbericht beurteilten Immobilien unterliegt daher zahlreichen Unsicherheitsfaktoren. Die den Immobilienbewertungen zugrunde liegenden, auf die Vergangenheit oder Zukunft bezogenen Annahmen können sich zu einem späteren Zeitpunkt als falsch erweisen.

Die Werte, die den Immobilien im Bewertungsbericht und in aktuellen oder zukünftigen finanziellen Jahres- oder Zwischeninformationen der Gruppe zugewiesen werden, können höher sein als die Erlöse, die Deutsche Annington tatsächlich aus dem Verkauf der bewerteten Immobilien zu erzielen im Stande ist. Dies könnte auch bei Veräußerungen der Fall sein, die am Bewertungsdatum oder kurz danach erfolgen. Bewertungsberichte spiegeln daher nicht unbedingt die zukünftigen oder aktuell erzielbaren Verkaufspreise der Immobilien der Gruppe oder ihres Immobilienportfolios wider.

Die Bewertung von Immobilien ist von Natur aus subjektiv, mit Unsicherheiten behaftet und auf Annahmen gegründet, die sich als fehlerhaft erweisen oder durch Faktoren beeinflusst werden können, die außerhalb der Kontrolle der Gruppe oder externer Gutachter liegen. Erweisen sich Informationen oder Annahmen, auf denen eine Bewertung basiert, in der Folge als fehlerhaft, können auch die Bewertungszahlen inkorrekt sein und müssen in der Folge nachgeprüft werden. Im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilienportfolios und bei Eintritt anderer unvorhersehbarer Ereignisse könnte dies dazu führen, dass Deutsche Annington nicht in der Lage ist, die von ihr erwarteten Renditen zu erzielen. Dies könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Nettovermögen, die finanzielle Lage oder die operativen Ergebnisse der Gruppe haben.

Finanzielle Risiken

Deutsche Annington ist zur Weiterverfolgung der Finanzierungsstrategie von ihrem bestehenden Investment-Grade-Rating abhängig, insbesondere im Zusammenhang mit der Deckung ihres zukünftigen Finanzierungsbedarfs durch die Ausgabe unbesicherter Schuldverschreibungen und Schuldscheine.

Im Jahr 2013 änderte Deutsche Annington ihre Finanzierungsstrategie dahingehend, dass sie nun einen signifikanten Teil ihres Finanzierungsbedarfs durch die Emission unbesicherter

Schuldverschreibungen und Schuldscheine deckt. Um solche Emissionen zu erleichtern, beantragte und erhielt die Gesellschaft von Standard & Poor's Credit Market Services Europe Limited (Niederlassung Deutschland) („Standard & Poor's“) das Corporate-Investment-Grade-Rating „BBB“. Emittenten mit einem Rating von „BBB“ sind nach Meinung von Standard & Poor's in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen, sind jedoch relativ anfällig für negative wirtschaftliche Entwicklungen.

Würde Deutsche Annington ihr Investment-Grade-Rating verlieren, könnten sich zukünftige Emissionen unbesicherter Schuldverschreibungen und Schuldscheine erheblich verteuern oder in den angestrebten Größenordnungen überhaupt nicht möglich sein. Standard & Poor's könnte die Gruppe herabstufen, sollte der Wert ihrer Immobilien, ihr Zinsdeckungsgrad oder ihr Verschuldungsgrad unter bestimmte Werte fallen, sollte die Gruppe nicht in der Lage sein, ausreichende Prozentsätze ihrer Immobilien unbelastet zu halten oder zu machen oder sollte sich der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland insgesamt verschlechtern. Sollten sich irgendwelche der oben beschriebenen Risiken realisieren, würde es der Gruppe schwerer fallen, ihre derzeitige Finanzierungsstrategie aufrechtzuerhalten. Dies könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage, den Cashflow und die operativen Ergebnisse der Gruppe haben.

Der Schuldenstand der Gruppe ist beträchtlich, so dass Deutsche Annington darauf angewiesen ist, signifikante Beträge, die in den nächsten Jahren fällig werden, zu refinanzieren. Es kann schwierig oder kostspielig werden, neue Finanzierungsquellen aufzutun.

Deutsche Annington hat einen erheblichen Schuldenstand – der Nominalbetrag ihrer ausstehenden finanziellen Verbindlichkeiten belief sich zum 30. September 2014 auf EUR 7,1 Mrd. Deutsche Annington ist von der Refinanzierung signifikanter Beträge abhängig, die in den nächsten Jahren fällig werden. In der Vergangenheit beschaffte sich Deutsche Annington Fremdkapital, indem sie Anleihen und Schuldverschreibungen ausgab und Kredite bei Geschäftsbanken, Hypothekenbanken und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) aufnahm.

In Zukunft beabsichtigt Deutsche Annington, fällig werdende Schulden durch neue Anleihen, Schuldverschreibungen und Kredite (oder durch die Verlängerung von deren Laufzeiten) zu refinanzieren. Die Fähigkeit der Gruppe, ihre bestehenden finanziellen Verbindlichkeiten durch die Aufnahme von neuem Fremdkapital (oder durch die Verlängerung der Laufzeiten bestehender Instrumente) zu bedienen, könnte beispielsweise durch die Marktsituation, durch die geschäftliche Lage oder durch den Schuldenstand der Gruppe oder anderer Konzerngesellschaften beeinträchtigt werden. Obwohl Deutsche Annington bisher in der Lage war, ihre Schulden zu refinanzieren, sie abzubauen und die Laufzeiten ihrer Kredite zu verlängern, könnte ihr aktueller Schuldenstand Kapitalmärkte und Banken dazu veranlassen, ihr neue Fremdfinanzierungen zu verweigern, diese zu weniger günstigen Bedingungen zu gewähren oder zusätzliche Sicherheiten zu verlangen.

Alle oben beschriebenen Risiken könnten erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage, den Cashflow und die operative Ergebnisse der Gruppe haben.

Sofern die Gesellschaft oder andere Gesellschaften der Gruppe gegen Finanzkennzahlen (Financial Covenants) oder gegen sonstige Bestimmungen im Zusammenhang mit etwaigen bestehenden oder zukünftigen Schuldverschreibungen, Schuldscheinen oder sonstigen Schuldtiteln oder mit etwaigen bestehenden oder zukünftigen Darlehensverträgen verstoßen, kann Deutsche Annington verpflichtet sein, höhere Zinsen zu zahlen oder die betreffenden Schuldverschreibungen, Schuldscheine oder Darlehen vor Fälligkeit vollständig zurückzuzahlen. Zudem könnten Treuhänder der Sicherheiten und Gläubiger bedeutende Sicherheiten, die von der Gruppe gestellt wurden, pfänden oder verwerten.

Zum 30. September 2014 hatten die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften Finanzschulden in Höhe von nominal EUR 7,1 Mrd. Im Rahmen ihrer Finanzierungsstrategie gab Deutsche Annington in den Jahren 2013 und 2014 die folgenden unbesicherten Anleihen und Schuldverschreibungen aus: Am 25. Juli 2013 Schuldverschreibungen mit einem Nennwert in Höhe von EUR 700 Mio. fällig 2016 und Schuldverschreibungen mit einem Nennwert in Höhe von

EUR 600 Mio. fällig 2019, die die Gesellschaft garantiert (zusammen die „**Schuldverschreibungen Juli 2013**“); am 2. Oktober 2013 Schuldverschreibungen mit einem Nennwert in Höhe von USD 750 Mio. fällig 2017 und Schuldverschreibungen mit einem Nennwert in Höhe von USD 250 Mio. fällig 2023 (zusammen die „**USD-Schuldverschreibungen**“); am 8. Oktober 2013 im Rahmen eines mittelfristigen Anleiheemissionsprogramms über EUR 4,0 Mrd. („**EMTN-Programm**“) vorrangige unbesicherte Schuldverschreibungen in Höhe von EUR 500 Mio. mit Fälligkeit 2021 („**EMTN-Schuldverschreibungen 2013**“); am 8. April 2014 nachrangige Schuldverschreibungen im Volumen von EUR 700 Mio. mit Zinsanpassungen mit erstem Kündigungstermin 2019 und Fälligkeit in 2074, die die Gesellschaft garantiert („**Hybridanleihe April 2014**“) sowie am 9. Juli 2014 eine Tranche über EUR 500 Mio. im Rahmen des EMTN-Programms („**EMTN-Schuldverschreibungen 2014**“), das im September 2014 aktualisiert und dessen Volumen im Rahmen der Aktualisierung auf EUR 5,0 Mrd. erhöht wurde sowie am 17. Dezember 2014 nachrangige Schuldverschreibungen im Volumen von EUR 1,0 Mrd. mit Zinsanpassungen ohne Endfälligkeit, die die Gesellschaft garantiert („**Hybridanleihe Dezember 2014**“).

Am 4. März 2014 schloss Deutsche Annington mit der Commerzbank einen Kreditvertrag über eine revolvingende Betriebsmittelkreditlinie in Höhe von insgesamt EUR 130 Mio. ab („**Betriebsmittelkredit**“). Diese war zum 30. September 2014 in Höhe von EUR 124,7 Mio. als Kreditlinie und in Höhe von EUR 5,3 Mio. als Avalkredite in Anspruch genommen. Die Kreditlinie wurde im Oktober 2014 vollständig zurückgeführt. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Übernahmeangebots verringerten sich die Avalkredite um EUR 0,6 Mio. auf EUR 4,7 Mio.

Die Darlehensgeber oder Inhaber der Schuldverschreibungen Juli 2013, der USD-Schuldverschreibungen, der EMTN-Schuldverschreibungen 2013, der EMTN-Schuldverschreibungen 2014, des Betriebsmittelkredits und andere bestehende oder zukünftige Darlehensgeber der Gruppe sind berechtigt, ihre Finanzierungsverträge zu kündigen, wenn Gesellschaften der Gruppe gegen wesentliche Bestimmungen ihrer jeweiligen Geschäftsbedingungen oder Finanzierungsverträge verstoßen und nicht in der Lage sind, solche Verstöße zu beheben. Die bestehenden Darlehensverträge und die Schuldverschreibungen Juli 2013, die USD-Schuldverschreibungen, die EMTN-Schuldverschreibungen 2013 und EMTN-Schuldverschreibungen 2014 verlangen insbesondere, dass Deutsche Annington gewisse Finanzkennzahlen wie einen maximalen LTV-Ratio, minimale Schuldendienstquoten oder Zinsdeckungsgrade und eine Mindestquote an unbelasteten Immobilien und anderen Vermögenswerten erreicht und bestimmte Verkaufsbeschränkungen für Immobilien einhält. Die Nichterreichung solcher Finanzkennzahlen oder die Nichteinhaltung anderer wesentlicher Bestimmungen der Finanzierungsverträge und der Bestimmungen der Schuldverschreibungen Juli 2013, der USD-Schuldverschreibungen, der EMTN-Schuldverschreibungen 2013, der EMTN-Schuldverschreibungen 2014 und des Betriebsmittelkredits könnten schwerwiegende Folgen wie die nachstehenden haben:

- die Darlehensgeber oder Inhaber der Schuldverschreibungen Juli 2013, der USD-Schuldverschreibungen (oder des Treuhänders gemäß dem entsprechenden Vertrag), der EMTN-Schuldverschreibungen 2013, der EMTN-Schuldverschreibungen 2014 und des Betriebsmittelkredits, wie anwendbar, könnten berechtigt sein, den jeweiligen Darlehensvertrag oder die Schuldverschreibungen Juli 2013, die USD-Schuldverschreibungen, die EMTN-Schuldverschreibungen 2013 und die EMTN-Schuldverschreibungen 2014 jeweils zu kündigen, und die ausstehenden Beträge könnten unmittelbar fällig und zahlbar gestellt werden;
- andere Darlehensgeber, Schuldverschreibungs- oder Anleiheninhaber könnten berechtigt sein, ihre Finanzierungsverträge oder ihre Anleihen oder Schuldverschreibungen mit der Gruppe infolge Drittverzugs- (sogenannte cross-default provisions) oder wechselseitiger Vorfalligkeitsklauseln (sogenannte cross-acceleration provisions) zu kündigen;
- die Darlehensgeber könnten Anspruch auf außerordentliche (teilweise) vorzeitige Rückzahlungen oder höhere Zinssätze haben, und die Inhaber der Schuldverschreibungen Juli 2013, der USD-Schuldverschreibungen, der EMTN-Schuldverschreibungen 2013, und der EMTN-Schuldverschreibungen 2014 könnten berechtigt sein, von der Gruppe die

vollständige oder teilweise Rücknahme der jeweiligen Schuldverschreibungen Juli 2013, der USD-Schuldverschreibungen, der EMTN-Schuldverschreibungen 2013 und der EMTN-Schuldverschreibungen 2014 zu ihrem Nominalwert einschließlich aufgelaufenen Zinsen zu verlangen; zudem könnte Deutsche Annington zum Schadensersatz, zur Vorfälligkeitsentschädigung oder zu sonstigen Strafzahlungen verpflichtet sein; oder

- das Recht der Gesellschaft oder ihrer Tochtergesellschaften, Gewinne und Erträge aus den Immobilien, die als Sicherheit für die jeweiligen Darlehen (oder zukünftiger besicherter Anleihen oder Schuldverschreibungen) dienen, auszuschütten, könnte beschränkt werden und damit auch die Fähigkeit der Gruppe, ihren anderen Verpflichtungen nachzukommen oder Gewinne an ihre Aktionäre auszuschütten.

Sollten die Schuldverschreibungen Juli 2013, die USD-Schuldverschreibungen, die EMTN-Schuldverschreibungen 2013 und EMTN-Schuldverschreibungen 2014, der Betriebsmittelkredit, andere Schuldinstrumente oder ein oder mehrere andere Darlehen der Gruppe infolge einer vorzeitigen Kündigung oder eines Drittverzugs fällig werden, könnte Deutsche Annington nicht oder nur zu ungünstigeren Bedingungen in der Lage sein, ihre fällig werdenden ausständigen Verbindlichkeiten zu refinanzieren.

Zur Besicherung ihrer finanziellen Verbindlichkeiten hat Deutsche Annington unter bestimmten Finanzierungsverträgen (außer den Schuldverschreibungen Juli 2013, den USD-Schuldverschreibungen, den EMTN-Schuldverschreibungen 2013 und den EMTN-Schuldverschreibungen 2014, der Hybridanleihe April 2014, der Hybridanleihe Dezember 2014 und dem Betriebsmittelkredit) Grundschulden und Hypotheken auf Immobilien von Gesellschaften der Gruppe bestellt und Ansprüche aus Miet- und Pachtverträgen, potenzielle Versicherungsansprüche und potenzielle Ansprüche aus Immobilienverkaufsprogrammen als Sicherheit abgetreten. Deutsche Annington hat auch Anteile bestimmter Gesellschaften der Gruppe sowie Bankkonten an Darlehensgeber verpfändet oder sich zu ihrer Verpfändung verpflichtet. Sollte Deutsche Annington nicht in der Lage sein, die Verpflichtungen gemäß ihren Finanzierungsverträgen zu erfüllen, könnten ihre Darlehensgeber die Gelegenheit nutzen und sich, ohne weitere Verhandlungen, aus Sicherheiten wie Immobilien, verpfändete Anteile und Bankkonten befriedigen. Dies könnte dazu führen, dass Deutsche Annington Teile ihres Immobilienportfolios in einem Zwangsverkauf zu wirtschaftlich ungünstigen Bedingungen verliert. Vertragliche Bestimmungen beschränken das Recht, Immobilien freiwillig vor einer öffentlichen Zwangsversteigerung zu veräußern, wodurch sich die negativen Auswirkungen einer solchen Zwangsversteigerung verstärken könnten.

Rund 9,7 % aller im Eigentum der Gruppe stehenden Wohnimmobilieneinheiten wurden auf der Grundlage von Erbbaurechten errichtet. Die Einwilligung der Eigentümer ist für die Eintragung von Grundstücksbelastungen und Hypotheken auf diese Einheiten und ihren Verkauf erforderlich. Obwohl die Eigentümer gesetzlich verpflichtet sind, eine solche Zustimmung zu erteilen, falls und soweit eine verlangte Belastung eine übliche Höhe nicht überschreitet (und im Fall eines Verkaufs, wenn der Käufer des dem Erbbaurecht unterliegenden Gebäudes willens und in der Lage ist, die Pflichten gemäß dem Erbbaurecht zu erfüllen), ist es schwierig und zeitaufwändig, diese Zustimmungen überhaupt oder im beantragten Ausmaß zu erlangen.

Die Realisierung der oben erwähnten Risiken könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage, den Cashflow und die operativen Ergebnisse der Gruppe haben.

Der Kapitalfluss der Gesellschaft und potenzielle zukünftige Dividendenzahlungen hängen von der Rentabilität ihrer Tochtergesellschaften ab.

Die Gesellschaft ist eine Holdinggesellschaft, die ihre Geschäfte nicht selbst, sondern über Tochtergesellschaften führt. Zur Deckung ihrer Betriebskosten stützt sich die Gesellschaft unter anderem auf Ausschüttungen, die sie von ihren Tochtergesellschaften und anderen Beteiligungen erhält, oder gegebenenfalls auch auf die planmäßige Rückzahlung von Darlehen, die sie ihren Tochtergesellschaften gewährt hat. Die Ausschüttungen der Tochtergesellschaften hängen wiederum von deren operativen Ergebnissen und ihrer Fähigkeit ab, diese Ausschüttungen gemäß

anzuwendendem Recht durchzuführen. Es ist nicht gewährleistet, dass solche Mittel in Zukunft ausreichen werden, um allen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Reichen die Mittel nicht aus, könnte sich Deutsche Annington gezwungen sehen, zusätzliche Mittel aufzubringen.

Deutsche Annington wird von der Ausschüttung von Dividenden voraussichtlich Abstand nehmen, wenn die verfügbaren Mittel dafür nicht ausreichen. Sollte sich Deutsche Annington entschließen, Mittel für Dividendenausschüttungen aufzunehmen, könnte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf ihre Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage und die operativen Ergebnisse haben.

Regulatorische und Rechtliche Risiken

Die Möglichkeiten der Gruppe, die Mietzinsen zu erhöhen, sind durch das deutsche Recht begrenzt, und es gibt momentan Bemühungen auf politischer Ebene, Mieterhöhungen zusätzlich einzuschränken.

Die Möglichkeiten für Vermieter, die Miete gemäß bestehenden Mietverträgen zu erhöhen, sind nach deutschem Recht beschränkt. Einigen sich die Parteien eines Mietvertrages nicht auf eine Staffel- oder Indexmiete – was nur in bestimmten Fällen möglich ist – und lehnt der Mieter eine Änderung des Mietvertrages ab, kann eine Mieterhöhung einseitig durchgeführt werden, jedoch nur mit folgenden Beschränkungen:

- Vorbehaltlich der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen und wenn die Miete in den 15 Monaten vor der beabsichtigten Erhöhung unverändert war, hat der Vermieter das Recht, den Vertrag bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anzupassen. Diese Mieten sind dem Mietspiegel zu entnehmen, der normalerweise jedes zweite Jahr von den zuständigen Gemeinden veröffentlicht wird. Wird ein solcher Mietspiegel gemäß anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von den lokalen Mieter- und Vermietersvertretern akzeptiert, wird er als sogenannter qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Qualifizierte Mietspiegel gelten im Gegensatz zu einfachen Mietspiegeln als (widerlegbarer) Indizienbeweis dafür, dass die angeführten Miethöhen der in der Gemeinde üblichen Referenzmiete entsprechen. Generell darf die Miete in drei Jahren um höchstens 20 % erhöht werden (Kappungsgrenze). Laut dem am 1. Mai 2013 in Kraft getretenen Mietrechtsänderungsgesetz können die deutschen Bundesländer die Kappungsgrenze für Gemeinden oder Gemeindeteile, in denen ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Wohnungen bedroht ist, auf 15 % senken. Bislang haben acht Landesregierungen (Bayern, Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein) entsprechende Verordnungen zur Absenkung der Kappungsgrenze erlassen; mindestens zwei weitere, Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz, ziehen ähnliche Maßnahmen in Erwägung.
- Außerdem kann der Vermieter Kosten von Modernisierungsmaßnahmen, (i) durch die erhebliche Energieeinsparungen erzielt werden (energetische Modernisierung), (ii) durch die der Wasserverbrauch stark gesenkt wird, (iii) durch die der Gebrauchswert des Mietobjekts deutlich erhöht wird, (iv) durch die permanente Verbesserungen der Wohnverhältnisse erzielt werden, oder (v) Kosten von Modernisierungsmaßnahmen, die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, für die der Vermieter nicht verantwortlich ist, und die nicht als Instandhaltungsmaßnahmen einzustufen sind, vorbehaltlich gesetzlicher oder vertraglicher Bestimmungen auf die Mieter überwälzen, indem er die jährliche Miete in Höhe von 11 % der entstandenen Kosten erhöht (abzüglich der Kosten, die ohnehin für Instandhaltungsmaßnahmen angefallen wären), sofern der Mieter nicht nachweisen kann, dass die Mieterhöhung eine unbillige Härte darstellt. Nach einer Mieterhöhung hat der Mieter eventuell ein Sonderkündigungsrecht.
- Zusätzliche Schwierigkeiten können entstehen, wenn die entsprechende Gemeinde keine Mietspiegel erstellt oder veröffentlicht. Dazu sind Gemeinden nicht verpflichtet. Wenn eine Gemeinde einen Mietspiegel veröffentlicht, ist sie verpflichtet, diesen alle zwei Jahre zu aktualisieren. Wenn Gemeinden qualifizierte Mietspiegel veröffentlichen, müssen sie

diese alle zwei Jahre entsprechend den Markttrends anpassen und mindestens alle vier Jahre neu erstellen. Einige Gemeinden aktualisieren ihre Mietspiegel in längeren Abständen als zwei Jahre, wodurch es den Vermietern erschwert wird, die Mieten an die tatsächlichen Marktmieten anzupassen. Veröffentlichten Gemeinden keine Mietspiegel, können Vermieter unabhängige Sachverständige mit der Erstellung eines Berichts beauftragen, auf dessen Grundlage die angemessene Miete berechnet wird, und die Mieten entsprechend anpassen. Alternativ können beide Parteien eines Mietvertrags auf freiwilliger Basis Mieterhöhungen vereinbaren; eine solche Möglichkeit bringt jedoch nicht unbedingt die erwünschten Ergebnisse und kann den Eindruck vermitteln, dass der Mieter verpflichtet ist, Mieterhöhungen zuzustimmen.

Darüber hinaus werden derzeit politische Anstrengungen unternommen, Mieterhöhungen weiter zu begrenzen. Das Bundeskabinett beschloss am 1. Oktober 2014 einen Gesetzesentwurf (Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung – Mietrechtsnovellierungsgesetz), der praktisch Mieterhöhungen begrenzt und ein Höchstmietniveau vorsieht (sogenannte Mietpreisbremse). Der Gesetzesentwurf begrenzt Mieterhöhungen bei Neuvermietungen für einen Zeitraum von fünf Jahren auf maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete in Gemeinden oder Gemeindeteilen, in denen festgestellt wird, dass das Angebot an erschwinglichem Wohnraum gefährdet ist. Neue oder vollständig modernisierte Gebäude können bei Erstvermietung von der Mieterhöhebungsbegrenzung ausgenommen werden. Die Länder sollen ab Inkrafttreten für fünf Jahre die Möglichkeit erhalten, Gebiete festzulegen, in denen die Mietpreisbremse gelten soll, und können bis einschließlich 2020 Rechtsverordnungen erlassen, um entsprechende Gebiete zu bestimmen.

Darüber hinaus enthält der Gesetzesentwurf Bestimmungen zu Maklergebühren. Zurzeit muss der Mieter die Maklergebühren übernehmen, auch wenn der Makler vom Vermieter beauftragt wird. Nach dem Gesetzesentwurf muss der Vermieter die Maklergebühr zahlen, wenn der Eigentümer den Makler beauftragt. Mieter müssten weiterhin Maklergebühren zahlen, wenn sie einen Makler mit der Wohnungssuche beauftragen.

Andere Änderungen im europäischen oder deutschen Rechtsrahmen könnten ebenfalls negative Auswirkungen auf die Fähigkeit der Gruppe haben, die Mieten zu erhöhen. Bezahlbares Wohnen ist ein politisches Thema, das große Aufmerksamkeit auf sich zieht. Verschärfte Mietpreisbeschränkungen werden die Fähigkeit der Gruppe, die Mieten zu erhöhen, beschränken, was wiederum zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf ihr Geschäft, ihre finanzielle Lage und ihr operatives Ergebnis führen könnte.

Nach deutschem Recht genießen die Mieter einen umfangreichen Schutz gegen Kündigungen und Zwangsräumungen. Zudem verwendet Deutsche Annington standardisierte Mietverträge und standardisierte Vertragsbestimmungen, die von deutschen Gerichten streng geprüft werden.

Deutsches Recht und deutsche Gerichte bieten den Mietern erheblichen Schutz vor Kündigung und Zwangsräumung. Auf der Grundlage dieser Schutzmechanismen durchgeführte Mietvertragsverlängerungen und aufgeschobene Zwangsräumungen können bis zur tatsächlichen Räumung des Objekts zu erheblichen Verlusten führen.

Zudem verwendet Deutsche Annington standardisierte Mietverträge. Nach deutschem Recht müssen standardisierte Vertragsbedingungen den gesetzlichen Anforderungen für Allgemeine Geschäftsbedingungen entsprechen. Das bedeutet, dass ihr Inhalt einer strengen gerichtlichen Kontrolle auf Angemessenheit unterliegt. Auch wie diese Vertragsbedingungen von der Partei, die sie verwendet, gegenüber der anderen Vertragspartei dargestellt werden, wird streng kontrolliert. Grundsätzlich sind standardisierte Bedingungen ungültig, wenn sie intransparent, unklar formuliert oder unausgewogen sind oder wenn sie die andere Partei diskriminieren. Aufgrund der häufigen Änderungen des Rechtsrahmens insbesondere infolge gerichtlicher Entscheidungen betreffend die Allgemeinen Geschäftsbedingungen ist es unmöglich, sich umfassend gegen Risiken im Zusammenhang mit der Verwendung solcher standardisierter Vertragsbedingungen abzusichern. Beispiele für derartige Änderungen des Rechtsrahmens sind etwa die verschiedenen Entscheidungen

des deutschen Bundesgerichtshofs betreffend die Unwirksamkeit von Klauseln über Schönheitsreparaturen und dabei vor allem jene Klauseln, die Art und Zeitplan für die Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Mieter betreffen. Die Unwirksamkeit solcher Klauseln führt dazu, dass der Vermieter für Instandhaltungsmaßnahmen und für die im Zusammenhang damit entstehenden Kosten verantwortlich ist. Selbst bei Mietverträgen, die mit anwaltlicher Hilfe erstellt werden, ist es für Deutsche Annington schwierig, derartige Probleme von Anfang an oder in Zukunft zu vermeiden, weil Änderungen des Rechtsrahmens – vor allem aufgrund von Präzedenzfällen – weiterhin eintreten können. Das macht es für Deutsche Annington unmöglich, die daraus resultierenden rechtlichen Nachteile zu vermeiden.

Alle oben angeführten Risiken könnten erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage, den Cashflow und das operative Ergebnis der Gruppe haben.

Die Geschäftstätigkeit der Gruppe ist von den allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen in Deutschland abhängig. Jede nachteilige Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen, wie etwa verbindliche Vorschriften über umweltbedingte Modernisierungsmaßnahmen, Einschränkungen der Modernisierungsmöglichkeiten oder Vorschriften (einschließlich Steuern), die Kosten im Falle eines Verkaufs von Grundstücken verursachen, könnten sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Gruppe auswirken.

Das Geschäft der Gruppe ist von dem für Wohnimmobilien geltenden allgemeinen Rechtsrahmen, wie dem deutschen Mietrecht sowie von Sonderbestimmungen anderer Gesetze wie zum Beispiel von Sozial-, Bau- und Denkmalschutzgesetzen abhängig. So hat das Bundesland Bayern gemäß dem bayerischen Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum Gemeinden, in denen die Gefahr eines zu geringen Angebots an erschwinglichem Wohnraum besteht, ermächtigt, Bestimmungen in Kraft zu setzen, die verbieten, dass (i) Wohnraum für einen längeren Zeitraum als drei Monate leer steht, (ii) Wohnraum auf eine Weise verändert wird, dass er nicht mehr für Wohnzwecke verwendet werden kann, (iii) Wohnraum vernichtet wird und (iv) Wohnraum vornehmlich für berufliche oder gewerbliche Zwecke verwendet wird. Einige Bundesländer, darunter beispielsweise Baden-Württemberg, Berlin, Hamburg und Nordrhein-Westfalen, sowie Großstädte wie München haben Regelungen mit den vorgenannten oder ähnlichen Beschränkungen erlassen. Zu spezifischen Risiken im Zusammenhang mit dem deutschen Mietrecht siehe „—Die Möglichkeiten der Gruppe, die Mietzinsen zu erhöhen, sind durch das deutsche Recht begrenzt, und es gibt momentan Bemühungen auf politischer Ebene, Mieterhöhungen zusätzlich einzuschränken.“ und „—Nach deutschem Recht genießen die Mieter einen umfangreichen Schutz gegen Kündigungen und Zwangsräumungen. Zudem verwendet Deutsche Annington standardisierte Mietverträge und standardisierte Vertragsbestimmungen, die von deutschen Gerichten streng geprüft werden.“.

Alle nachteiligen Änderungen der deutschen Länder- und Bundesgesetze oder Änderungen in ihrer Auslegung oder Anwendung könnten daher negative Auswirkungen auf Deutsche Annington haben. Insbesondere eine Ausweitung der Mieterschutzgesetze im Zusammenhang mit der Umwandlung von Mehrfamilienhäusern in Gemeinschaftseigentum könnte negative Auswirkungen auf den Verkauf von Eigentumswohnungen an Investoren haben. Änderungen von Bestimmungen betreffend die Erlöse aus Betriebskosten oder Modernisierungsinvestitionen könnten nachteilige Auswirkungen auf die Rentabilität der Investitionen der Gruppe und auf ihr operatives Ergebnis haben.

Auch strengere Umweltgesetze könnten zu zusätzlichen Kosten für Deutsche Annington führen. So wurden zum Beispiel Eigentümer von Immobilien mit einer speziellen zentralen Anlage zur Wassererwärmung zum 31. Dezember 2013 verpflichtet, das gespeicherte Trinkwasser auf Legionellen zu testen und diesen Test alle drei Jahre zu wiederholen, wodurch ihnen zusätzliche Kosten entstehen. Dasselbe wäre der Fall, würden die gesetzlichen Bestimmungen in Bezug auf bestehende und genehmigte Immobilien und ihre Nutzung verschärft. Von besonderer Bedeutung sind Bau- und Umweltbestimmungen. So schreibt zum Beispiel die kürzlich mit Wirkung vom 1. Mai 2014 novellierte Energieeinsparverordnung spezifizierte Investitionen in Renovierungsarbeiten zur Senkung des Energieverbrauchs vor (unter anderem durch Wärmedämmung) und verlangt vom Vermieter oder vom Verkäufer einer Immobilie vor Abschluss eines neuen Miet- oder Kaufvertrages

die Vorlage eines Energieausweises. Bietet ein Verkäufer oder Vermieter eine Immobilie in gewerblichen Medien an, muss in der Anzeige darüber hinaus die aktuelle Energieleistungskennzahl der Immobilie gemäß einem vorhandenen Energieausweis angegeben werden. Außerdem verlangt die geänderte Verordnung vom Vermieter die wärmetechnische Sanierung des Gebäudes. So müssen Vermieter von Gebäuden mit Heizkesseln, die vor dem 1. Januar 1985 installiert wurden und die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben werden, diese vor 2015 austauschen, und sie sind verpflichtet, die Dächer ihrer vermieteten Immobilien mit einem Mindestwärmeschutz zu versehen (siehe „—Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gruppe—Deutsche Annington ist Risiken ausgesetzt, die aus der strukturellen Beschaffenheit ihrer Immobilien sowie der Modernisierung und Instandhaltung resultieren. Deutsche Annington ist gemäß den Darlehens- und Kaufverträgen der Gruppe verpflichtet, bestimmte Beträge in bestimmte Portfolios zu investieren. Aufgrund dieser Verpflichtungen können die Mittel möglicherweise nicht optimal zugewiesen werden.“).

Bei Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, könnte die notwendige Einhaltung dieser Bestimmungen zu erheblichen Verzögerungen im Instandhaltungs- oder Modernisierungsprozess oder dazu führen, dass der Vermieter außerstande ist, bestimmte Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchzuführen. Zudem könnten die Kosten für das spezifische Projekt stark steigen. Diese Faktoren könnten ebenfalls negative Auswirkungen auf die Fähigkeit der Gruppe haben, die betreffenden Immobilien zu verkaufen oder zu vermieten oder sie als Sicherheit für Finanzierungen zu verwenden.

Alle diese Faktoren könnten erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage, den Cashflow und die operativen Ergebnisse der Gruppe haben.

Deutsche Annington kann für einen mehrjährigen Zeitraum nach dem Verkauf von Immobilien Haftungsansprüchen ausgesetzt sein.

Bei Immobilienverkäufen gibt Deutsche Annington gegenüber den Käufern in Bezug auf bestimmte Merkmale der betreffenden Immobilie normalerweise Erklärungen, Garantien und Nichtwissenserklärung ab. Die daraus resultierenden Verpflichtungen behalten ihre Gültigkeit normalerweise noch mehrere Jahre nach dem Verkauf. Insbesondere könnte sich Deutsche Annington Schadensersatzansprüchen von Käufern ausgesetzt sehen, die behaupten, dass Deutsche Annington ihren Verpflichtungen nicht nachkommt oder dass die von ihr abgegebenen Erklärungen unrichtig waren. Deutsche Annington könnte infolge von Rechtsstreiten oder Gerichtsverfahren zu Zahlungen an die Käufer verpflichtet werden. Hat Deutsche Annington gegenüber Dritten Garantien im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen abgegeben und werden gegen Deutsche Annington Mängelansprüche geltend gemacht, ist nicht in jedem Fall sicher, dass Deutsche Annington bei den Unternehmen, von denen die Arbeiten durchgeführt wurden, Regress nehmen kann.

Als Verkäuferin von Immobilien haftet Deutsche Annington unter gewissen Umständen gegenüber den Mietern auch für Verletzungen von Mietverträgen durch den Käufer, selbst dann, wenn sie nicht mehr die Kontrolle über das Gebäude hat. Außerdem haftet Deutsche Annington auch dann weiterhin für Vertragsverletzungen, wenn der Käufer die Immobilie weiterverkauft und der nachfolgende Käufer einen Mietvertrag verletzt. Teilt Deutsche Annington dem Mieter jedoch den Eigentümerwechsel mit und nutzt der Mieter die Gelegenheit nicht, den Mietvertrag zum erstmöglichen Kündigungsdatum zu kündigen, ist Deutsche Annington generell von jeder Haftung entbunden. Bei Immobilienverkäufen informiert Deutsche Annington grundsätzlich entweder allein oder gemeinsam mit dem Käufer alle Mieter schriftlich über den Vermieterwechsel. Eine solche Haftungsentbindung gilt nicht für die von den Mietern geleisteten Mietsicherheiten. Erhält der Mieter die von ihm geleistete Mietsicherheit nicht vom Käufer der Immobilie zurück, bleibt die Pflicht zur Rückzahlung einer solchen Mietsicherheit beim Verkäufer.

Gerichts- oder Vergleichskosten einschließlich der Kosten für die Verteidigung gegen gerechtfertigte oder nicht gerechtfertigte Klagen sowie potenzielle Schadensersatzzahlungen im Zusammenhang mit der Haftung für von Deutsche Annington verkaufte Immobilien könnten

erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage, den Cashflow und die operativen Ergebnisse der Gruppe haben.

Die Kontroll- und Präventionsvorkehrungen des Compliance Systems der Gruppe könnten nicht ausgereicht haben oder nicht ausreichen, um Deutsche Annington angemessen vor allen rechtlichen oder finanziellen Risiken zu schützen. Unregelmäßigkeiten könnten zu behördlichen Ermittlungen oder Ansprüchen Dritter gegen die Gruppe führen, die wiederum einen erheblichen negativen Einfluss auf das Geschäft, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, die Liquidität und das operative Ergebnis sowie die Reputation der Gruppe haben könnten.

Um sich vor rechtlichen Risiken und anderen potenziellen Schäden zu schützen, führte Deutsche Annington auf der Grundlage einer Vereinbarung mit dem Betriebsrat im Jahr 2010 einen unternehmensweiten Verhaltenskodex ein. Diese bindende Richtlinie regelt Themen wie Verhalten, Korruptionsvorbeugung, Interessenkonflikte, Informations- und Datenschutz, Diskriminierung, Umweltschutz und Schutz des Unternehmensvermögens und gilt für alle Mitarbeiter sowie für den Vorstand. Darüber hinaus führte Deutsche Annington einen verpflichtenden Verhaltenskodex für ihre wichtigsten Geschäftspartner ein. Das Risikomanagement der Gruppe befasst sich mit den Rechts- und Compliance-Risiken.

Im Februar 2014 verabschiedete der Vorstand eine Compliance-Richtlinie, deren Ziel die Implementierung eines auf Best Practices beruhenden Compliance Management-Systems („CMS“) ist. Infolge des CMS werden alle Compliance-Kompetenzen, die zuvor bei den einzelnen Mitarbeitern der Gruppe angesiedelt waren, nun vom Bereichsleiter Recht (Herrn Dr. Thomas Görgemanns) als Compliance-Beauftragtem wahrgenommen. Außerdem wird das CMS der Harmonisierung und Aktualisierung der Compliance-Bestimmungen der Gruppe dienen. Die Bestimmungen des Verhaltenskodex bleiben vom CMS unberührt.

Es kann jedoch nicht garantiert werden, dass die obigen Compliance-Vorkehrungen ausreichen werden, um alle nicht autorisierten Aktivitäten, Gesetzesverletzungen oder Korruptionsfälle innerhalb der Gruppe zu verhindern. Alle Compliance-Mängel könnten erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Nettovermögen, die finanzielle Lage, den Cashflow, das operative Ergebnis und die Reputation der Gruppe haben.

Deutsche Annington unterliegt den allgemeinen steuerlichen Rahmenbedingungen in Deutschland. Durch Änderungen der Steuergesetze oder deren Anwendung oder Auslegung könnte sich die Steuerlast der Gruppe bezüglich der steuerlichen Behandlung von Dividendenzahlungen, aktueller oder zukünftiger Steuerbescheide, Steuerprüfungen oder Gerichtsverfahren erhöhen.

Deutsche Annington unterliegt den allgemeinen steuerlichen Rahmenbedingungen in Deutschland. Die Steuerbelastung der Gruppe hängt von verschiedenen Aspekten der Steuergesetze sowie deren Anwendung und Auslegung ab. Änderungen der Steuergesetze, beispielsweise eine Erhöhung der gesetzlichen Steuertarife, können eine rückwirkende Wirkung haben, und ihre Anwendung oder Interpretation durch die Steuerbehörden oder Gerichte kann sich ändern. Außerdem werden gerichtliche Entscheidungen von Steuerbehörden mittels Nichtanwendungserlassen gelegentlich auf den konkreten Einzelsachverhalt beschränkt. Auch dadurch kann sich die Steuerlast der Gruppe erhöhen. Die steuerlichen Risiken der Gruppe sind:

Steuerstruktur der Gruppe: Die Fähigkeit der Gesellschaft als Holdinggesellschaft, Dividenden auszuschütten, ist in hohem Maß von den Dividendenausschüttungen ihrer Tochtergesellschaften abhängig. Diese konzerninternen Ausschüttungen unterliegen unter anderem auf mehreren konzerninternen Ebenen der Kapitalertragsteuer. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Besteuerung von konzerninternen Ausschüttungen keine negativen Auswirkungen auf die zukünftige Fähigkeit der Gruppe hat, Dividenden auszuschütten.

Steuerliche Veranlagungen: Da einige Konzerngesellschaften ihre Steuererklärungen in der Vergangenheit spät eingereicht haben, liegen für einige dieser Gesellschaften keine Steuerveranlagungen der letzten Jahre vor. Die Nichtverfügbarkeit aktuellerer Steuerveranlagungen erhöht die Unsicherheit in Bezug auf die Interpretation der anzuwendenden Steuergesetze durch die

Steuerbehörden für diese Zeiträume, und sie erhöht die Unsicherheit, dass diese Interpretationen von jenen des Konzerns abweichen könnten. Steuerveranlagungen, die von den Erwartungen der Gruppe abweichen, könnten zu einer Erhöhung der Steuerlast der Gruppe führen und zudem Zinszahlungen auf die zusätzlichen Steuerbeträge in Höhe von 6 % p.a. in einem Zeitraum, beginnend 15 Monate nach Ende des Kalenderjahres, in dem die relevante Steuer angefallen ist, und endend mit dem Ergehen der Steuerveranlagung, nach sich ziehen. Um solche Zinsrisiken zu mildern, haben die Konzerngesellschaften ihre Steuerlasten auf der Grundlage der Jahresabschlüsse berechnet und die voraussichtlich ausstehenden Steuern unter Berücksichtigung von bereits geleisteten Steuervorauszahlungen vor Beginn der Zinsperiode entrichtet.

Steuerprüfungen: Die Konzerngesellschaften unterliegen regelmäßigen Steuerprüfungen in Deutschland. Die aktuellste Steuerprüfung der Gruppe wurde 2013 abgeschlossen und bezog sich auf die Geschäftsjahre bis einschließlich 2004. Diese Steuerprüfungen und von den zuständigen Steuerbehörden durchgeführte andere Untersuchungen könnten zur Festsetzung weiterer Steuern führen. Dies könnte insbesondere im Fall von Änderungen der Aktionärsstruktur der Gruppe, anderer Umstrukturierungsmaßnahmen oder der Wertminderung von Immobilien der Fall sein, bezüglich derer die Steuerbehörde den Standpunkt einnehmen könnte, dass sie für Steuerzwecke außer Acht zu lassen sind. Des Weiteren könnten Aufwendungen, insbesondere Zinsaufwendungen, als nicht abzugsfähig behandelt werden, oder es könnte Grunderwerbsteuer festgesetzt werden. Außerdem könnten steuerliche Organschaften für unwirksam erklärt werden, etwa wenn ein oder mehrere Gewinnabführungsverträge für nichtig erklärt werden, weil sie nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurden, oder wenn andere Voraussetzungen für steuerliche Organschaften nicht anerkannt werden. Alle diese Erkenntnisse könnten dazu führen, dass sich die steuerlichen Verpflichtungen der Gruppe erhöhen und Strafzahlungen auferlegt werden. Deutsche Annington hat auf der Grundlage früherer Erfahrungen Rückstellungen für Risiken im Zusammenhang mit Prüfungen gebildet. Diese Rückstellungen könnten sich jedoch als unzureichend erweisen und bei ihrer Auszahlung negative Auswirkungen auf den Cashflow haben.

Gerichtliche Steuerverfahren: Die Konzerngesellschaften sind Parteien von gerichtlichen Steuerverfahren oder könnten dies werden. Das Ergebnis dieser Steuerverfahren ist nicht vorhersehbar und kann für den Konzern nachteilig sein.

Die Realisierung dieser Risiken könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage, den Cashflow und die operativen Erträge der Gruppe haben.

Erhebliche Umstrukturierungen der Gruppe in der Vergangenheit können zu einer zusätzlichen Steuerbelastung führen.

In den noch nicht geprüften Steuerjahren war Deutsche Annington Gegenstand signifikanter Umstrukturierungen, die unter anderem die Übertragung von Rechten an Immobilien als rechtliche oder wirtschaftliche Eigentümer betrafen. Im Zusammenhang mit bestimmten Transaktionen, die als direkte oder indirekte Übertragung des rechtlichen oder wirtschaftlichen Eigentums betrachtet werden könnten, wurden von den Steuerbehörden verbindliche Auskünfte erteilt. Angesichts der Komplexität und des Umfangs dieser Transaktionen können diese dennoch unvorhergesehene Steuerfolgen nach sich ziehen, die nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage, den Cashflow und die operativen Ergebnisse der Gruppe haben könnten.

Aufgrund von Unsicherheiten bei den deutschen Regelungen zur Zinsschranke könnten die Steuerbehörden nicht für alle Zinsaufwendungen in der Vergangenheit die steuerliche Abzugsfähigkeit anerkennen. Weiterhin kann sich die Steuerlast der Gruppe als Folge einer zukünftigen Änderung in der Aktionärsstruktur der Gesellschaft und/oder der Unternehmensstruktur erhöhen.

In Deutschland beschränken mehrere Steuerbestimmungen die steuerliche Abzugsfähigkeit des Zinsaufwands für Körperschaft- und Gewerbesteuerzwecke. Diese Bestimmungen wurden in jüngster Vergangenheit mehrmals bei verschiedenen Gelegenheiten maßgeblich geändert. Im Rahmen der deutschen Unternehmenssteuerreform schaffte Deutschland in 2008 die Regelungen zur

Gesellschafter-Fremdfinanzierung ab und führte die sogenannte Zinsschranke ein, um die Abzugsfähigkeit des Zinsaufwands für deutsche Steuerzwecke zu beschränken. Entsprechend der Zinsschranke hängt die steuerliche Abzugsfähigkeit des Zinsaufwands unter anderem von der Differenz zwischen Zinserträgen und Zinsaufwand, der allgemeinen Steuerstruktur der Gruppe, dem jährlichen steuerlichen EBITDA und dem steuerlichen EBITDA früherer Jahre sowie davon ab, ob die Eigenkapitalquoten des für diese Zwecke spezifizierten Konzerns und jene bestimmter Betriebe dieses Konzerns nicht signifikant voneinander abweichen. Grundsätzlich gilt, dass die steuerliche Abzugsfähigkeit des Zinsaufwands auf 30 % des steuerlichen EBITDA für das relevante Geschäftsjahr beschränkt ist, sofern nicht bestimmte Ausnahmen anwendbar sind. Beispiel: Der Zinsaufwand ist voll abzugsfähig, wenn (i) der über den Zinsertrag eines Unternehmens hinausgehende Zinsaufwand niedriger ist als EUR 3 Mio. (*De minimis*-Regel); (ii) das fragliche Unternehmen keinem Konzern angehört, d. h. nicht mit anderen Unternehmen konsolidiert werden muss (die „**Stand-alone-Klausel**“); oder (iii) der Eigenkapitalquotentest bestanden wird, d. h. wo die Eigenkapitalquote des fraglichen Unternehmens um höchstens 2 Prozentpunkte unterhalb der Eigenkapitalquote des konsolidierten Konzerns (der „**Escape-Klausel**“) liegt. Die Stand-alone-Klausel und die Escape-Klausel können jedoch nur angewendet werden, wenn keine nachteiligen Aktionärsdarlehen im Sinne von § 8a Abs. 2 und 3 des Körperschaftsteuergesetzes gewährt wurden. Soweit der Betrag von 30 % des steuerlichen EBITDA nicht für den Abzug von Zinsaufwendungen verwendet wird, kann dieser Restbetrag bis zu fünf Jahre lang vorgetragen werden.

In der Vergangenheit machten bestimmte Einheiten der Gruppe von der Escape-Klausel Gebrauch und konnten außer für das Geschäftsjahr 2009 einen vollen Abzug des Zinsaufwands erreichen. Da die Auslegung der Zinsschranke nicht vollständig geklärt ist und noch kein Geschäftsjahr geprüft wurde, für das die Zinsschranke gilt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die deutschen Steuerbehörden die Anwendung der Escape-Klausel durch die Konzerngesellschaften ablehnen. Würde sich dieses Risiko realisieren, wäre die Abzugsfähigkeit des Zinsaufwands, der gemäß bestehenden und potenziellen zukünftigen Verbindlichkeiten geschuldet wird, auf 30 % des steuerlichen EBITDA für das relevante Geschäftsjahr beschränkt, wodurch sich die Steuerlast erhöhen würde. Dies hätte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die finanzielle Lage, den Cashflow und die operativen Ergebnisse der Gruppe.

Außerdem könnte die Fähigkeit der Gruppe, sich in Zukunft auf die Escape-Klausel zu berufen, durch Änderungen ihrer Aktionärsstruktur erheblich beeinträchtigt werden. Diese Frage ist von besonderer Relevanz, da Monterey Holdings I S.à r.l., Luxembourg, per 20. Mai 2014 nicht länger beherrschender Aktionär der Gruppe ist. Daher könnten eventuell Gesellschaften der Gruppe nicht in der Lage sein, von der Escape-Klausel Gebrauch zu machen. Bei Realisierung dieses Risikos könnte sich die steuerliche Abzugsfähigkeit wichtiger Zinsaufwendungen, die gemäß bestehenden und potenziellen zukünftigen Darlehen geschuldet werden, auf 30 % des steuerlichen EBITDA für das betreffende Geschäftsjahr beschränken, was zu einer höheren steuerlichen Belastung der Gesellschaft führen würde. Dies hätte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage, den Cashflow und das operative Ergebnis der Gruppe.

Eine Übertragung von 95 % oder mehr der Anteile der Gesellschaft oder einer Tochtergesellschaft innerhalb von fünf Jahren kann in Deutschland Grunderwerbsteuerpflichtig sein.

Die Gruppe ist funktionell einerseits in Dienstleistungs- oder Verwaltungsgesellschaften und andererseits in Immobiliengesellschaften gegliedert. Alle wichtigen Immobiliengesellschaften wurden ursprünglich als Kommanditgesellschaften gegründet und waren rechtliche oder wirtschaftliche Eigentümer des Großteils des Immobilienportfolios der Gruppe. Grunderwerbsteuer wird in Deutschland unter Umständen ausgelöst, wenn innerhalb von fünf Jahren mindestens 95 % der Anteile an einer Kapitalgesellschaft oder mindestens 95 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen einer Personengesellschaft, die jeweils Immobilien hält, oder mindestens 95 % der Anteile an der Gesellschaft von den bestehenden Gesellschaftern direkt oder indirekt an neue Gesellschafter übertragen werden. Bei einer solchen Übertragung müssten die Gesellschaften, die Eigentümer von Immobilien sind, gemäß den anzuwendenden Steuergesetzen Grunderwerbsteuer in Höhe von bis zu

6,5 % des Wertes der Immobilie oder einem zum jeweiligen Zeitpunkt anzuwendenden höheren Steuertarif abführen.

Diverse Dritte hielten 5,1 % der Eigentumsrechte an allen wichtigen Tochtergesellschaften der Gruppe, die Eigentümer von Immobilien sind (in weiterer Folge „**Drittgesellschafter**“). Aufgrund einer Gesetzesänderung im Juni 2013, bei der eine wirtschaftliche Betrachtungsweise eingeführt wurde, bei der ermittelt wird, welcher Prozentsatz einer Immobilie oder einer Immobiliengesellschaft von einem Käufer erworben wird, kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese neue wirtschaftliche Betrachtungsweise in Zukunft auch zu einer breiteren Interpretation direkter und indirekter Übertragungen der Anteile von Kapitalgesellschaften oder Personengesellschaften durch Gerichte oder zuständige Steuerbehörden führen wird. Es ist jedoch nicht sicher, dass die Gerichte oder die zuständigen Steuerbehörden die Struktur der Beteiligung von Drittgesellschaftern als ausreichend erachten, um eine Entstehung von Grunderwerbsteuer zu verhindern, insbesondere wenn die aktuellen Drittgesellschafter ihre Anteile an Dritte, von denen angenommen wird, dass sie unter der Kontrolle der Gesellschaft stehen, verkaufen.

Darüber hinaus hat Deutsche Annington eine aus mehreren Ebenen bestehende Struktur. Aufgrund dieser Struktur erfolgten die internen Umstrukturierungen, welche Deutsche Annington in den vergangenen Jahren durchführte, unter hoher Komplexität. Auch die rechtliche Komplexität der gesellschaftlichen Umstrukturierungen, welche Deutsche Annington für die Zukunft beabsichtigen könnte, wird sich aufgrund dieser Struktur weiter erhöhen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass keine dieser Transaktionen zu negativen steuerlichen Folgen geführt hat oder führen könnte.

Die Realisierung dieser Risiken könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage, den Cashflow und die operativen Ergebnisse der Gruppe haben.

Steuerpflichtige Veräußerungsgewinne aus der Veräußerung von Immobilien können möglicherweise nicht vollständig durch die steuerliche Übertragung stiller Reserven neutralisiert werden.

Nach dem deutschen Einkommensteuergesetz besteht die Möglichkeit einer steuerneutralen Übertragung stiller Reserven, sofern bestimmte Voraussetzungen für eine Veräußerung der Immobilie erfüllt werden, auf für neu erworbene oder errichtete Immobilien innerhalb einer bestimmten Frist (§ 6b Einkommensteuergesetz). Der beim Verkauf der Immobilien realisierte Veräußerungsgewinn kann entweder von den steuerlichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der neuen Immobilie im selben Wirtschaftsjahr abgezogen werden oder zur Bildung einer Rücklage („**6b-Rücklage**“) und zum späteren Abzug bei den steuerlichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von zeitnah in der Zukunft erworbenen oder errichteten neuen Immobilie verwendet werden. Wird die 6b-Rücklage nicht innerhalb von vier Jahren (oder, unter bestimmten Voraussetzungen, innerhalb von sechs Jahren) in Anspruch genommen, muss sie grundsätzlich aufgelöst werden, wodurch sich das steuerpflichtige Einkommen erhöht. In einem solchen Fall erhöht sich darüber hinaus das steuerpflichtige Einkommen um 6 % für jedes volle Geschäftsjahr, für das die 6b-Rücklage existierte.

Deutsche Annington hat in den vergangenen Jahren einen großen Teil ihres Portfolios umstrukturiert, neu erworben oder veräußert und wird in Zukunft eventuell an dieser Strategie festhalten. Diese Transaktionen unterliegen generell der Einkommensteuer. Unter bestimmten Voraussetzungen können diese Veräußerungsgewinne jedoch gemäß § 6b Einkommensteuergesetz übertragen werden. Die Geschäftsleitung der Gruppe ist unter anderem aufgrund verbindlicher Auskünfte der zuständigen Steuerbehörden der Meinung, dass ausreichend stille Reserven übertragen werden können, um in der Vergangenheit aus diesen Transaktionen erzielte Veräußerungsgewinne ausgleichen zu können.

Sollten sich diese Annahmen jedoch als falsch erweisen oder die zuständigen Steuerbehörden anders entscheiden, könnte Deutsche Annington nicht in der Lage sein, Veräußerungsgewinne aus Immobilienverkäufen der Vergangenheit oder je nach Fall aus zukünftigen Veräußerungen steuerneutral zu übertragen.

Die Realisierung dieser Risiken könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage, den Cashflow und die operativen Erträge der Gruppe haben.

Nach der Gründung einiger Kommanditgesellschaften als gewerbesteuerpflichtige Einheiten, ist Deutsche Annington möglicherweise für Zwecke der Gewerbesteuer nicht in der Lage, Verluste mit Gewinnen in ihren Tochtergesellschaften zu verrechnen.

In 2010 erließ der deutsche Bundesfinanzhof ein Urteil über die gewerbesteuerliche Behandlung von Kommanditgesellschaften, einer Gesellschaftsform, in der die meisten immobilienhaltenden Gesellschaften der Gruppe organisiert waren. Im Gegensatz zur bisherigen Auffassung der Steuerbehörden entschied der Bundesfinanzhof, dass auf diese Weise organisierte Kommanditgesellschaften nicht nur für die Zwecke der Körperschaftsteuer, sondern auch für Gewerbesteuerzwecke transparent sind. Infolge dieser Entscheidung sind nur die Komplementäre der Kommanditgesellschaften der Gruppe als der Gewerbesteuer unterliegende Gesellschaften zu qualifizieren, und somit müsste der jeweilige Komplementär die Voraussetzungen für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung erfüllen. Derzeit erfüllt jedoch keiner dieser Komplementäre die Voraussetzungen für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung. Deutsche Annington wendet die Entscheidung des Bundesfinanzhofs aus dem Jahr 2010 auf alle Gewerbesteuererklärungen an, die für Veranlagungszeiträume eingereicht wurden, die steuerlich noch nicht geprüft oder einer endgültigen Veranlagung unterzogen wurden.

Nach dieser Entscheidung beschloss die Geschäftsleitung der Gruppe, dass neue Tochtergesellschaften der Gruppe als Personengesellschaften gegründet wurden oder in Zukunft als solche gegründet werden, die der Gewerbesteuer unterliegen und potenziell die erweiterte Gewerbesteuerkürzung nutzen, sofern alle erforderlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Als eine negative gewerbesteuerliche Folge können die in einer Personengesellschaft anfallenden gewerbesteuerrelevanten Verluste nicht mit den Gewinnen ihrer Gesellschafter oder mit den Gewinnen einer anderen Tochtergesellschaft verrechnet werden. Eine weitere Folge besteht darin, dass die im Rahmen der Unternehmenssteuerreform 2008 eingeführten gewerbesteuerlichen Hinzurechnungsbestimmungen, die die Hinzurechnung von 25 % des Zinsaufwands zur gewerbesteuerlichen Bemessungsgrundlage vorsehen, auf Ebene jeder gewerbesteuerpflichtigen Personengesellschaft getrennt anzuwenden sind, wodurch sich die Gewerbesteuerlast erhöhen könnte.

Die Realisierung solcher Risiken könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage, den Cashflow und die operativen Ergebnisse der Gruppe haben.

Deutsche Annington unterliegt bestimmten steuerlichen Risiken im Zusammenhang mit der Refinanzierung der GRAND-Verbriefung.

Im Dezember 2012 refinanzierte Deutsche Annington die besicherten Real Estate Funding Notes (die „REF Notes“), die von der Gruppe begeben und im Zuge einer komplexen Verbriefungstransaktion im Jahr 2006 an German Residential Asset Note Distributor P.L.C. („GRAND“) verkauft worden waren. Da im Zuge dieser Transaktion Immobilien übertragen wurden, kann nicht ausgeschlossen werden, dass negative steuerliche Folgen gemäß bestimmten Gesetzen ausgelöst wurden. Daher könnte die GRAND-Restrukturierung zu erheblichen nachteiligen steuerlichen Folgen für die Gesellschaft führen.

Deutsche Annington änderte die Bedingungen verschiedener Klassen von REF Notes und wandelte einen Teil dieser Notes in nachrangige Notes der Klasse „S“ unter Berücksichtigung steuerlicher Beratungshinweise um. Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die an den REF Notes vorgenommenen Änderungen negative steuerliche Konsequenzen ausgelöst werden könnten.

In Deutschland könnten der Gruppe bestimmte Steuern im Zusammenhang mit der Übertragung von Immobilien im Rahmen der GRAND-Restrukturierung auferlegt werden. Ein Teil des Immobilienportfolios der Gruppe wurde an neu gegründete Kommanditgesellschaften übertragen (die Übertragung von Immobilien wird nachstehend als „McKinley-Teilung“ bezeichnet, und die neuen Einheiten werden als „neue McKinley-Tochtergesellschaften“ bezeichnet).

Vor Beginn der GRAND-Restrukturierung bewertete Deutsche Annington einige generelle steuerliche Risiken und holte diesbezügliche Beratung ein, darunter auch bezüglich des Risikos, dass (i) potenzielle gewerbesteuerliche Verluste in einer der Tochtergesellschaften der Gruppe nicht mit den Gewinnen einer anderen neuen McKinley-Tochtergesellschaft oder mit den Gewinnen ihrer Gesellschafter verrechnet werden können, (ii) dass beim Verkauf und bei der Übertragung der Vermögenswerte an die neuen McKinley-Tochtergesellschaften Grunderwerbsteuer ausgelöst werden kann, (iii) dass durch zukünftige Änderungen der Aktionärsstruktur der Gruppe Grunderwerbsteuer ausgelöst werden kann, (iv) dass die McKinley-Teilung oder vorhergehende Umstrukturierungen des Portfolios zu einem rückwirkenden Wegfall der Steuerbefreiung führen könnten, die für die Übertragung von Immobilien in Vorbereitung auf und im Zuge der Verbriefungstransaktion des Jahres 2006 verwendet wurde, (v) dass die Übertragung von Immobilieneigentum an die neuen McKinley-Tochtergesellschaften Umsatzsteuer auslösen könnte oder dass eine Vorsteuerkorrektur verlangt werden könnte, und dass (vi) der Austausch von Komplementären und Kommanditisten solcher Kommanditgesellschaften der Gruppe, die Immobilien halten, zu steuerpflichtigen Veräußerungsgewinnen führen könnte. Trotzdem kann nicht gewährleistet werden, dass diese steuerlichen Risiken keine erheblichen nachteiligen Steuerfolgen nach sich ziehen werden.

Auf der Grundlage des geprüften Anlagespiegels der Deutsche Annington Vermögensgesellschaft mbH & Co. KG, der Deutsche Annington Bestands GmbH & Co. KG und der Deutsche Annington Bewirtschaftungs GmbH & Co. KG befand sich der Großteil der Immobilien seit 1. Januar 2006 im Eigentum der Gesellschaft und könnte sich daher für die günstige steuerliche Behandlung gemäß § 6b Einkommensteuergesetz qualifizieren. Es kann jedoch nicht gewährleistet werden, dass sich auf Ebene der Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH („DABG“) stille Reserven angesammelt haben und auf die neue McKinley-Tochtergesellschaft übertragen werden können, um die Aufrechnung von Veräußerungsgewinnen aus den Immobilienübertragungen im Zusammenhang mit der McKinley-Teilung zu ermöglichen.

Die Struktur der McKinley-Teilung soll es den neuen McKinley-Tochtergesellschaften ermöglichen, die Escape-Klausel zu nutzen, indem sichergestellt wird, dass genügend Eigenkapital für die neuen McKinley-Tochtergesellschaften vorhanden ist, um für die Zwecke der Zinsschranke eine Eigenkapitalquote zu haben, die jener von DABG entspricht. Trotzdem kann nicht gewährleistet werden, dass die neuen McKinley-Tochtergesellschaften weiterhin in der Lage sein werden, sich auf die Escape-Klausel zu berufen.

Sollten sich steuerliche Annahmen der Gruppe betreffend die Refinanzierung der GRAND-Verbriefung als falsch erweisen, oder sollten die zuständigen Steuerbehörden gegen die Position der Gruppe entscheiden, könnte die Steuerlast der Gruppe erheblich steigen. Dies hätte möglicherweise erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage, den Cashflow oder die operativen Ergebnisse der Gruppe.

Deutsche Annington unterliegt potenziellen zukünftigen Änderungen der Unternehmensbesteuerung in Deutschland und in der Europäischen Union.

Derzeit werden sowohl auf deutscher Ebene als auch auf der Ebene der Europäischen Union mehrere Initiativen erwogen, die Auswirkungen auf die Besteuerung deutscher Unternehmen haben könnten. Diese Initiativen beziehen sich unter anderem auf Änderungen zur Einschränkung von Zinsabzügen und auf die Schaffung einer gemeinsamen konsolidierten Körperschaftsteuer-Bemessungsgrundlage. Da sich die Initiativen noch in einer frühen Begutachtungsphase befinden, ist unsicher, ob und inwieweit die vorgeschlagenen Änderungen implementiert werden und ob und inwieweit sie negative Auswirkungen auf die finanzielle Lage der Gruppe und ihre operativen Ergebnisse haben könnten.

Die Realisierung dieser Risiken könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage, den Cashflow und die operativen Ergebnisse der Gruppe haben.

Risiken im Zusammenhang mit den Aktien und der Börsennotierung

Zukünftige Kapitalmaßnahmen könnten zu einer erheblichen Verwässerung der Beteiligung, d. h. einer Reduzierung des Wertes der Aktien und Stimmrechte, der Aktionäre der Gesellschaft führen.

Die Gesellschaft wird möglicherweise zur Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit und ihres Wachstums, zum Beispiel durch Akquisition größerer Portfolios, oder zur Rückführung von Verbindlichkeiten in Zukunft weiteres Kapital benötigen. Sowohl die Beschaffung weiteren Eigenkapitals durch die Ausgabe neuer Aktien als auch die mögliche Ausübung von Wandel- und Optionsrechten durch die Inhaber möglicherweise noch auszugebender Wandelanleihen oder Optionsschuldverschreibungen können zu einer Verwässerung der Beteiligung der Aktionäre führen.

Außerdem könnte sich eine solche Verwässerung durch die Akquisition anderer Unternehmen oder durch Investitionen in Unternehmen – zur Gänze oder teilweise – im Tausch gegen neu begebene Aktien der Gesellschaft (wie die Übernahme der Vitus-Gruppe) sowie durch die Ausübung von Aktienoptionen durch die Mitarbeiter der Gesellschaft im Zusammenhang mit zukünftigen Aktienoptionsprogrammen oder durch die Ausgabe von Aktien an Mitarbeiter im Zusammenhang mit zukünftigen Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen ergeben.

Zukünftige Verkäufe der Aktien der Gesellschaft durch einen Großaktionär könnten den Aktienkurs unter Druck setzen.

Sollten die Großaktionäre der Gesellschaft erhebliche Mengen der Aktien der Gesellschaft an einer öffentlichen Börse verkaufen oder sollten Marktteilnehmer solche Verkäufe für möglich erachten, könnte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf den Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft haben.

Der Aktienkurs und das Handelsvolumen der Aktien der Gesellschaft können erheblich schwanken, was zu beträchtlichen Verlusten führen kann.

In der Vergangenheit war der Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft volatil und durch schwankende Handelsmengen gekennzeichnet und er könnte auch in Zukunft solchen Bewegungen unterliegen. Bei einem Rückgang des Börsenkurses der Aktien der Gesellschaft könnten die Investoren nicht in der Lage sein, die Aktien der Gesellschaft zu ihrem Kaufpreis oder darüber zu verkaufen. Der Wertpapiermarkt im Allgemeinen und die Aktien von Immobiliengesellschaften im Besonderen verhielten sich in der Vergangenheit volatil. Einige der Faktoren, die negative Auswirkungen auf den Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft haben oder zu Schwankungen ihres Börsenkurses und ihrer Handelsmengen führen könnten, sind beispielsweise: Änderungen der tatsächlichen oder prognostizierten Ergebnisse der operativen Tätigkeiten der Gesellschaft oder ihrer Wettbewerber, Änderungen von Gewinnprognosen oder die Nichterfüllung der Gewinnerwartungen von Investoren und Analysten, die Einschätzung des Erfolgs und der Auswirkungen der in diesem Prospekt beschriebenen Strategie durch die Investoren und die Bewertung der damit zusammenhängenden Risiken, Änderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, Änderungen der Aktionäre und weitere Faktoren. Außerdem könnte der Aktienpreis der Gesellschaft durch allgemeine Schwankungen der Aktienkurse, insbesondere der Kurse der Aktien von Unternehmen desselben Sektors, unter Druck gesetzt werden, selbst wenn für eine solche Entwicklung im Geschäfts- oder Gewinnausblick der Gruppe nicht unbedingt ein Grund zu erkennen ist.

Die Fähigkeit der Gesellschaft, Dividenden auszuschütten, ist von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Dividendenzahlungen der Vergangenheit sind nicht notwendigerweise ein Indiz für zukünftige Dividendenzahlungen. Zudem könnte sich die Dividendenpolitik verändern.

Die Gesellschaft darf nur Dividenden ausschütten, wenn sie gemäß den Bestimmungen des Deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) über ausreichende ausschüttbare Gewinne verfügt. Die Gesellschaft ist eine Holdinggesellschaft ohne nennenswerte Vermögenswerte mit Ausnahme direkter und indirekter Beteiligungen an den Tochtergesellschaften, durch die sie operativ tätig ist. Deshalb hängt ihre Fähigkeit, Dividenden auszuschütten, zu einem hohen Prozentsatz davon ab, ob sie von

ihren Tochtergesellschaften ausreichende Mittel erhält. Die Höhe solcher an die Gesellschaft übertragener Cashflows hängt wiederum von der Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Tochtergesellschaften, von ihren operativen Ergebnissen und von ihrem Cashflow ab.

Gemäß ihrer erklärten Dividendenpolitik ist die Gesellschaft derzeit grundsätzlich bestrebt, ca. 70 % der Gewinne aus dem operativen Geschäft der Gruppe auszuschütten. Der jährliche Dividendenvorschlag an die Hauptversammlung ist jedoch von der geschäftlichen Entwicklung der Gruppe abhängig. Die erforderliche Kapitalbasis für Wachstumsinitiativen und die derzeitigen geschäftlichen Aussichten werden dabei berücksichtigt. Es kann nicht gewährleistet werden, dass in Zukunft Dividenden gemäß der derzeitigen Dividendenpolitik oder überhaupt Dividenden ausgeschüttet werden.

Darüber hinaus könnten Zahlungen und Mitteltransfers (auch mittels Cash Pooling-Arrangements) der Tochtergesellschaften an die Gesellschaft zwecks Ermöglichung von Dividendenausschüttungen gesetzlich oder anderweitig untersagt werden. Außerdem könnten Zahlungen direkt oder indirekt durch die Bestimmungen der Kreditfazilitäten der Gruppe beschränkt werden, wie zum Beispiel durch die Verpflichtung zur Aufrechterhaltung eines bestimmten LTV-Ratios. Es kann nicht gewährleistet werden, dass zukünftige Kreditvereinbarungen keine solchen Beschränkungen enthalten.

Die Rechte der Aktionäre einer Europäischen Gesellschaft können sich von den Aktionärsrechten solcher Gesellschaften, die einem anderen Rechtssystem unterfallen, unterscheiden.

Die Gesellschaft ist eine Gesellschaft nach deutschem und europäischem Recht. Die Rechte der Aktionäre einer solchen Gesellschaft basieren auf ihrer Satzung und auf den anzuwendenden Gesetzen und Bestimmungen und können sich von den Rechten der Aktionäre von Aktiengesellschaften, die nach dem Recht einer anderen Jurisdiktion errichtet wurden, unterscheiden. Daher kann es schwer oder überhaupt nicht möglich sein, Rechte gegen die Gesellschaft durchzusetzen, die in anderen Jurisdiktionen üblich sind.

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Versicherung

Die Deutsche Annington Immobilien SE mit eingetragenem Sitz in Münsterstraße 248, 40470 Düsseldorf, Deutschland, eingetragen beim Amtsgericht Düsseldorf unter HRB 68115 (die „**Gesellschaft**“ und gemeinsam mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften „**Deutsche Annington**“ oder die „**Gruppe**“), übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Anhangs 4 zur Angebotsunterlage (der „**Prospekt**“). Ungeachtet der Erklärung zur Übernahme der Verantwortung für den Inhalt der Angebotsunterlage in Ziffer 21 des Hauptteils der Angebotsunterlage, erklärt die Gesellschaft, dass die in diesem Prospekt enthaltenen Informationen nach ihrem besten Wissen richtig sind und keine erheblichen Auslassungen enthalten sowie dass sie die erforderliche Sorgfalt angewendet hat, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage dieses Prospekts wahrscheinlich verändern können.

Für den Fall, dass aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen vor einem Gericht Ansprüche geltend gemacht werden, könnte ein als Kläger auftretender Investor in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums verpflichtet sein, die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen.

Gegenstand dieses Prospekts

Die Gesellschaft veröffentlichte am 1. Dezember 2014 ihre Absicht, ein Übernahmeangebot für den Erwerb aller Aktien der Gagfah S.A. („**Gagfah-Aktien**“) im Rahmen eines kombinierten Bar- und Tauschangebots gegen DA-Angebotsaktien (wie nachfolgend definiert) und eine Barzahlung zu unterbreiten (das „**Übernahmeangebot**“). Die den Aktionären der Gagfah als Teil der Gegenleistung zu übertragenden Aktien der Gesellschaft werden im Wege der Angebotskapitalerhöhungen (wie nachfolgend definiert) geschaffen („**DA-Angebotsaktien**“).

Gegenstand dieses Prospekts ist das Angebot von insgesamt bis zu 88.741.212 neuen, auf den Namen lautenden nennwertlosen Stückaktien der Gesellschaft mit der ISIN DE000A1ML7J1 mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Aktie und mit Gewinnanteilsberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2014 – soweit rechtlich möglich –, die als Bestandteil der Gegenleistung im Rahmen des Übernahmeangebots neben einer zusätzlichen Barzahlung gewährt werden sollen. Sollte sich die Abwicklung des Übernahmeangebots verzögern, wird Deutsche Annington – abhängig vom Ausmaß der zeitlichen Verzögerung – aus rechtlichen Gründen nicht mehr in der Lage sein, DA-Angebotsaktien mit einer Gewinnanteilsberechtigung für das Geschäftsjahr 2014 auszugeben. In diesem Fall würden die DA-Angebotsaktien mit einer Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2015 ausgegeben werden. Die DA-Angebotsaktien setzen sich zusammen aus:

- Bis zu 88.741.212 neuen, auf den Namen lautenden nennwertlosen Stückaktien der Gesellschaft mit der ISIN DE000A1ML7J1 mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Aktie und – soweit rechtlich möglich – mit Gewinnanteilsberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2014 aus der mit Beschluss des Vorstands vom 1. Dezember 2014 und der Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft vom 30. November 2014 beschlossenen Sach- und Barkapitalerhöhung aus den Genehmigten Kapitalia („**Angebotskapitalerhöhung I**“);
- Bis zu 88.741.212 neuen, auf den Namen lautenden nennwertlosen Stückaktien der Gesellschaft mit der ISIN DE000A1ML7J1 mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Aktie und – soweit rechtlich möglich – mit Gewinnanteilsberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2014 aus der mit Beschluss des Vorstands vom 1. Dezember 2014 und der Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft vom 30. November 2014 beschlossenen Sach- und Barkapitalerhöhung aus den Genehmigten Kapitalia, für den Fall, dass den Aktionären der Gagfah nach Ende der

Annahmefrist in entsprechender Anwendung des Artikel 16 Abs. 1 des Luxemburger Übernahmegesetzes ein Andienungsrecht für die von ihnen gehaltenen Gagfah-Aktien zustehen sollte („**Angebotskapitalerhöhung II**“, zusammen mit der Angebotskapitalerhöhung I, die „**Angebotskapitalerhöhungen**“).

Die Angebotskapitalerhöhung II wird nur insoweit durchgeführt, wie nicht bereits im Rahmen der Angebotskapitalerhöhung I aufgrund der Genehmigten Kapitalia DA-Angebotsaktien ausgegeben wurden. Der Gesamtumfang der DA-Angebotsaktien, die aufgrund der Angebotskapitalerhöhungen I und II ausgegeben werden können, ist auf maximal 88.741.212 Stückaktien beschränkt.

Zulassung an der Frankfurter und Luxemburger Börse, Notierung und Handelsbeginn

Der Antrag auf Zulassung der DA-Angebotsaktien zum Handel am regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse sowie ihre gleichzeitige Zulassung zum Teilssegment der Frankfurter Wertpapierbörse mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) wird nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist, frühestens jedoch nach Eintragung der Durchführung der jeweiligen Angebotskapitalerhöhungen (welche bis spätestens sechs Monate nach dem Ablauf der Annahmefrist (einschließlich etwaiger Verlängerungen gemäß § 16 Abs. 3, § 21 Abs. 5 und/oder § 22 Abs. 2 Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz) erfolgen muss) gestellt. Nach der Zulassung der DA-Angebotsaktien im regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse sollen die DA-Angebotsaktien auch zum Börsenhandel am geregelten Markt der Luxemburger Wertpapierbörse zugelassen werden. Sollte sich die Abwicklung des Übernahmeangebots verzögern, könnte die Gesellschaft – abhängig vom Ausmaß der zeitlichen Verzögerung – aus rechtlichen Gründen nicht mehr in der Lage sein, DA-Angebotsaktien mit einer Gewinnanteilsberechtigung für das Geschäftsjahr 2014 auszugeben. In diesem Fall würden die DA-Angebotsaktien mit einer Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2015 ausgegeben werden. Für diesen Fall wird davon ausgegangen, dass die Aktien dann nach Auszahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2014 in die bereits bestehende Notierung der auf den Namen lautenden nennwertlosen Stückaktien der Gesellschaft aufgenommen werden.

Allgemeine und spezifische Informationen über die Aktien

Stimmrechte

Bei allen DA-Angebotsaktien handelt es sich um nennwertlose auf den Namen lautende Stammaktien (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Jede DA-Angebotsaktie berechtigt zu einer Stimme in der Hauptversammlung. Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen.

Dividenden- und Liquidationsrechte

Die DA-Angebotsaktien sind ab dem 1. Januar 2014 voll dividendenberechtigt und gewähren die gleichen Rechte wie alle anderen Namensaktien des Unternehmens. Sollte sich die Abwicklung des Übernahmeangebots verzögern, könnte die Gesellschaft – abhängig vom Ausmaß der zeitlichen Verzögerung – aus rechtlichen Gründen nicht mehr in der Lage sein, DA-Angebotsaktien mit einer Gewinnanteilsberechtigung für das Geschäftsjahr 2014 auszugeben. In diesem Fall würden die DA-Angebotsaktien mit einer Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2015 ausgegeben werden. Im Fall der Liquidation der Gesellschaft werden etwaige Erlöse an die Inhaber der Aktien der Gesellschaft entsprechend ihrem Anteil am Aktienkapital der Gesellschaft verteilt.

Form und Verbriefung von Aktien

Alle Aktien der Gesellschaft sind Stückaktien. Alle 271.622.425 Aktien der Gesellschaft werden durch Globalaktienzertifikate repräsentiert, die bei der Clearstream Banking Aktiengesellschaft, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Deutschland, hinterlegt sind.

Art. 4 Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft („**Satzung**“) schließt den Anspruch der Aktionäre auf Einzelzertifikate und Gewinnanteilsscheine aus, soweit dies gesetzlich zulässig und nicht von den

Vorschriften einer Börse, an der die Aktien zugelassen sind, anders festgelegt ist. Der Vorstand bestimmt die Form der Aktienzertifikate, und der Aufsichtsrat genehmigt diese.

Währung der Wertpapieremission

Die DA-Angebotsaktien sind in Euro denominated.

ISIN/WKN/Common Code/Ticker-Symbol für die DA-Angebotsaktien

International Securities Identification Number (ISIN)	DE000A1ML7J1
Internationale Wertpapierkennnummer (WKN)	A1ML7J
Common Code:	094567408
Ticker-Symbol	ANN

Die Wertpapier-Kennnummern der Aktienspitzen der DA-Angebotsaktien lauten:

International Securities Identification Number (ISIN)	DE000A13SUT8
Internationale Wertpapierkennnummer (WKN)	A13 SUT

Bestehende Börsennotierung

Zum Datum dieses Prospekts sind 271.622.425 Stückaktien mit einem Nennwert von je EUR 1,00 und mit vollen Dividendenrechten ab 1. Januar 2014 zum Handel am regulierten Markt der Frankfurt Wertpapierbörse bei gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgenpflichten (Prime Standard) und der Bourse de Luxembourg zugelassen

Übertragbarkeit der Aktien

Die DA-Angebotsaktien sind gemäß den für Stückaktien geltenden Gesetzesbestimmungen frei übertragbar. Mit Vollzug des Übernahmeangebots bestehen beim Handel mit den DA-Angebotsaktien keine Veräußerungsverbote oder Beschränkungen der Übertragbarkeit der DA-Angebotsaktien.

Gesamtkosten der Emission und Gesamtnettoerlös

Die im Zusammenhang mit der Transaktion einschließlich Zulassung der DA-Angebotsaktien am regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgenpflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse sowie anschließender Zulassung am geregelten Markt der Bourse de Luxembourg erwarteten Kosten belaufen sich auf insgesamt ungefähr EUR 180,0 Mio. Den das kombinierte Bar- und Tauschangebot annehmenden Gagfah-Aktionären werden keine Kosten durch die Gesellschaft oder J.P. Morgan Securities plc, London, Vereinigtes Königreich, in Rechnung gestellt.

Aus den Kapitalerhöhungen gegen gemischte Sacheinlagen aus den Genehmigten Kapitalia werden der Gesellschaft keine Erlöse zufließen. Soweit die Kapitalerhöhungen gegen Bareinlage aus Genehmigtem Kapital zum Bezugspreis in Höhe von rund EUR 25,90 (XETRA Schlusskurs vor Ankündigung der Absicht das Übernahmeangebot abzugeben) durchgeführt werden sollten, und unter der Annahme, dass diese in vollem Umfang zur Schaffung des Aktienanteils der Gegenleistung für 5 % (auf ganze Aktien gerundet) plus 10.000 Stück aller ausstehenden Gagfah-Aktien, also für 4.423.414 DA-Angebotsaktien, gezeichnet werden würden, würde der Gesamtnettoerlös hieraus voraussichtlich ca. EUR 111,5 Mio. betragen. Dieser Gesamtnettoerlös würde für allgemeine betriebliche Zwecke verwendet werden.

Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Eine zukunftsgerichtete Aussage ist eine Aussage, die sich nicht auf historische Fakten oder Ereignisse oder auf Fakten oder Ereignisse zum Datum dieses Prospekts bezieht. Dies gilt insbesondere für in diesem Prospekt enthaltene Aussagen, die Informationen über das zukünftige Ertragspotenzial der Gruppe, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das geschäftliche Wachstum der Gesellschaft und ihre Rentabilität sowie über die allgemeine Wirtschaftssituation beinhalten, in der die Gesellschaft operiert. Aussagen, die Begriffe wie „Prognosen“, „Vorhersagen“, „Pläne“, „Unterfangen“ oder „erwarten“ enthalten, lassen darauf schließen, dass es sich um eine zukunftsgerichtete Aussage handelt.

Da sich die in diesem Prospekt enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen auf zukünftige Ereignisse beziehen, unterliegen sie Risiken und Unsicherheitsfaktoren und basieren auf Schätzungen und Beurteilungen, die nach bestem aktuellem Wissen der Gesellschaft vorgenommen wurden. Diese zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf Annahmen, Unsicherheiten und anderen Faktoren, deren Eintritt oder Nicht-Eintritt dazu führen könnte, dass die aktuellen Ergebnisse der Gesellschaft einschließlich ihrer Finanz- und Ertragslage und Rentabilität erheblich von den Erwartungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen konkret oder stillschweigend enthalten sind. Diese Ausdrücke finden sich in verschiedenen Teilen dieses Prospekts, unter anderem in den Abschnitten „Risikofaktoren“, „Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und der Geschäftstätigkeit“, „Märkte und Wettbewerb“, „Geschäftstätigkeit“ und „Jüngste Entwicklungen und Ausblick“. Des Weiteren finden sich diese Ausdrücke in allen Abschnitten dieses Prospekts, die Informationen über die Absichten, Überzeugungen oder aktuellen Erwartungen der Gruppe betreffend ihre zukünftige Finanzlage und ihre operativen Ergebnisse, Pläne, ihre Liquidität, ihren geschäftlichen Ausblick, ihr Wachstum, ihre Strategie und ihre Rentabilität sowie über das wirtschaftliche und regulatorische Umfeld enthalten, in dem Deutsche Annington operiert.

In Anbetracht dieser Unsicherheiten und Annahmen ist es auch möglich, dass die in diesem Prospekt erwarteten zukünftigen Ereignisse nicht eintreten. Außerdem könnten sich die in diesem Prospekt wiedergegebenen zukunftsgerichteten Schätzungen und Prognosen als ungenau erweisen (nähere Informationen über die in diesem Prospekt verwendeten Drittquellen siehe „*Quellen der Marktdaten*“). Die tatsächlichen Ergebnisse, die tatsächliche Performance oder die tatsächlichen Ereignisse können erheblich von den in solchen Aussagen zum Ausdruck gebrachten Erwartungen abweichen, unter anderem aus folgenden Gründen:

- Änderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Lage in Deutschland einschließlich Änderungen der Arbeitslosenzahlen, der Höhe der Verbraucherpreise, der Gehaltshöhen etc.;
- Demografische Veränderungen insbesondere in Deutschland;
- Änderungen, die Auswirkungen auf das Zinsniveau haben;
- Änderungen im Wettbewerbsumfeld, z. B. Änderungen der Bautätigkeit im Wohnbausektor;
- Politische Veränderungen und
- Änderungen von Gesetzen und Bestimmungen, insbesondere von Miet- und Umweltgesetzen und -bestimmungen.

Außerdem ist anzumerken, dass die Gesellschaft nicht zur Aktualisierung von zukunftsgerichteten Aussagen oder zur Bestätigung solcher Aussagen im Lichte aktueller Ereignisse oder Entwicklungen, außer wie gesetzlich auferlegt, verpflichtet ist.

Eine nähere Beschreibung einiger Faktoren, die Auswirkungen auf die zukunftsgerichteten Aussagen der Gesellschaft haben könnten, finden Sie unter „*Risikofaktoren*“.

Gutachter

Der unabhängige externe Gutachter, die CBRE GmbH („**CBRE**“), Hausvogteiplatz 10, 10117 Berlin, Deutschland, hat einen Bewertungsbericht über den Verkehrswert des Immobilienportfolios der DeWAG Gruppe („**DeWAG-Portfolio**“) zum 31. März 2014 und des Immobilienportfolios der Gruppe („**DA-Portfolio**“) zum 30. Juni 2014 gemäß IAS 40 in Verbindung mit Art. 13 der von der Europäischen Union angenommenen Rechnungslegungsvorschriften (International Financial Reporting Standards) („**IFRS**“) erstellt (der „**Bewertungsbericht**“), der in diesem Prospekt auf den Seiten V-1 ff. abgedruckt ist. Alle anderen Aussagen betreffend die in diesem Prospekt angeführten Verkehrswerte der Immobilien der Gruppe basieren auf internen Bewertungen der Gruppe. Nähere Informationen über die Unabhängigkeit von CBRE siehe „*Unabhängigkeitserklärung*“ auf Seite V-10 des Bewertungsberichtes. CBRE beschäftigt einen öffentlich ernannten und beeedeten Experten sowie Mitglieder der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und von der HypZert GmbH für Bewertungen zertifizierte Immobilienexperten. CBRE hat der Aufnahme des Bewertungsberichts in diesen Prospekt in der von ihr autorisierten unveränderten Form sowie dem Kontext, in dem er dargestellt wird, zugestimmt. Die Bewertungen von CBRE erfolgten in Bezug auf das DeWAG-Portfolio zum 31. März 2014 und in Bezug auf das DA-Portfolio zum 30. Juni 2014. CBRE wurde für die Zwecke dieses Prospekts nicht mit der Aktualisierung ihrer Bewertungen beauftragt, ist nicht zu einer solchen Aktualisierung verpflichtet und hat ihre Bewertungen nach diesen Bewertungsdaten nicht aktualisiert. Die Gesellschaft bekräftigt, dass zum Datum dieses Prospekts seit den Bewertungsdaten 31. März 2014 und 30. Juni 2014 jeweils betreffend das DeWAG- und das DA-Portfolio keine wesentlichen Änderungen des Wertes der im Bewertungsbericht bewerteten Immobilien eingetreten sind. Die Entwicklung der Marktpreise für Wohnimmobilien an den großen Topstandorten in Deutschland wie unter anderem Berlin, München und Hamburg stellt sich nach Auffassung der Gesellschaft zum Ende 2014 weiterhin sehr positiv dar. Insbesondere steigen hier die Preise stärker als die Mieten. Aufgrund dieses Effektes ist es möglich, dass auch das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties der Gesellschaft im vierten Quartal 2014 prozentual höher ausfällt als die realisierten Mietsteigerungen.

Hinweis zu den Finanzinformationen und Zahlendarstellung

Die in diesem Prospekt enthaltenen Finanzinformationen der Gruppe basieren – sofern nicht anders angegeben – auf den International Financial Reporting Standards, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, („**IFRS**“) zu dem Stichtag der jeweiligen Konzernabschlüsse. Die in diesem Prospekt enthaltenen Finanzinformationen zu den Abschlüssen der Gesellschaft wurden dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss (IFRS für Zwischenberichterstattung (IAS 34)) der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum, den geprüften Konzernabschlüssen (IFRS) der Gesellschaft für die zum 31. Dezember 2013, 31. Dezember 2012 und 31. Dezember 2011 endenden Geschäftsjahre sowie dem geprüften Jahresabschluss (HGB) der Gesellschaft für das zum 31. Dezember 2013 endende Geschäftsjahr entnommen. Die angeführten Abschlüsse sind in dem Abschnitt „*Finanzinformationen*“ dieses Prospekts abgedruckt.

Ab dem Geschäftsjahr 2013 passte die Gruppe die Berichterstattung für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an, um die Ertragslage ihrer eigenen Handwerkerorganisation einzubeziehen; demzufolge sind Zwischengewinne der Handwerkerorganisation (die in den Konzernabschlüssen eliminiert werden) in der Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen enthalten. Vor 2013 wurde nur der Personalaufwand der eigenen Handwerkerorganisation in die Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen miteinbezogen, während die Dienstleistungen der Handwerker intern zum Marktpreis verbucht wurden. Des Weiteren stellt die Gruppe mit dem Geschäftsjahr 2013 aktivierte Eigenleistungen als gesonderten Posten dar. Vor 2013 wurden diese Leistungen von den originären Aufwendungen abgesetzt. In dem Konzernabschluss 2013 wurden die Vergleichszahlen für 2012 entsprechend angepasst. „*Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und der Geschäftstätigkeit–Faktoren mit Einfluss auf die Vergleichbarkeit von Finanzinformationen–Modernisierung und Instandhaltung*“.

Wo Finanzdaten in diesem Prospekt mit dem Vermerk „geprüft“ versehen sind, bedeutet dies, dass sie den oben erwähnten Abschlüssen entnommen wurden. Der Vermerk „ungeprüft“ wird in dem Prospekt verwendet, um auf Finanzdaten hinzuweisen, die nicht den oben erwähnten geprüften Abschlüssen entnommen wurden.

Sofern nicht anders angegeben, sind die in diesem Prospekt angeführten Finanzdaten in Millionen Euro (EUR Mio.) angegeben. Damit die im Text und in den Tabellen verwendeten Zahlen in der Summe den angegebenen Gesamtsummen entsprechen, sind die Zahlen kaufmännisch auf die nächste volle Zahl oder auf eine die Summierung erleichternde Zahl gerundet. Sofern nicht anders angegeben, sind im Text und in den Tabellen enthaltene prozentuale Änderungen kaufmännisch auf eine Dezimalstelle gerundet. Finanzangaben in Klammern kennzeichnen einen Negativwert dieser Zahlen. In Bezug auf Finanzangaben im Prospekt bedeutet ein Strich („-“), dass die betreffende Zahl nicht verfügbar ist, während eine Null („0“) bedeutet, dass die betreffende Finanzangabe verfügbar ist, aber Null entspricht, auf Null gerundet wird oder wurde.

Quellen der Marktdaten

Soweit nicht anders angegeben, basieren die in diesem Prospekt enthaltenen Informationen über Marktumfeld, Marktentwicklungen, Wachstumsraten, Markttrends und Wettbewerb in den Märkten, in denen die Gruppe tätig ist, auf den Beurteilungen der Gesellschaft. Diese Beurteilungen basieren ihrerseits auf internen Beobachtungen des Marktes und auf verschiedenen Marktstudien.

Für die Erstellung dieses Prospekts wurden folgende Quellen herangezogen:

- Association of Residential Letting Agents (ARLA), Pressemitteilung „New generation of ‘rooted renters’ in 2012“, veröffentlicht am 27. Juli 2012 („**ARLA**“);
- CBRE GmbH, GSW Wohnmarktreport mit WohnkostenAtlas 2013 („**GSW Wohnmarktreport mit WohnkostenAtlas 2013**“);
- CBRE GmbH, GSW Wohnmarktreport mit WohnkostenAtlas 2014 („**GSW Wohnmarktreport mit WohnkostenAtlas 2014**“);
- CBRE GmbH, LEG Wohnmarktreport NRW 2012 („**LEG Wohnmarktreport NRW 2012**“);
- CBRE GmbH, LEG Wohnmarktreport NRW 2013 („**LEG Wohnmarktreport NRW 2013**“);
- CBRE GmbH, Special Report, Wohnimmobilienmarkt Deutschland 2010/2011;
- Clameur, Analysis of Trends in Urban and Rural Market Regions, aktualisiert im Februar 2013, www.clameur.fr („**Clameur**“);
- Deutsche Wohnen AG, Website des Unternehmens und Geschäftsbericht 2013 („**Deutsche Wohnen**“);
- Empirica ag, Bericht „empirica-bubble-index I/2014“, („empirica Blasenindex I/2014“), veröffentlicht im April 2014 („**empirica-bubble-index**“);
- Europäische Kommission, Sonderbericht, Europäische Wirtschaftsprognose Frühling 2014, Europäische Wirtschaft, Mai 2014 („**Europäische Wirtschaftsprognose Frühling 2014**“);
- Eurostat – Statistisches Amt der Europäischen Union, Datenbank, Themen: Bevölkerung, Bruttoinlandsprodukt, aktualisiert 2014 („**Eurostat-Datenbank**“);
- Prospekt der Evonik Industries AG vom 22. April 2013 („**Evonik**“);
- Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobiliengesellschaften), Tabelle „Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt am 9. Mai 2011“, August 2014 („**GdW-Anbieterstruktur**“);

- Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobiliengesellschaften, GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2010/2011, 2011/2012, 2012/2013 und 2013/2014, aktualisiert im November 2010, November 2011, November 2012 und November 2013 („**GdW**“);
- Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobiliengesellschaften, Pressemitteilung „Wohnungswirtschaft legt stabile Jahresbilanz vor – Regulierungspläne trüben Zukunftsaussichten“, 30. Juni 2014 („**GdW Pressemitteilung 2014.7.02**“);
- Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobiliengesellschaften, Tabellen „Ergebnisse der GdW Jahresstatistik 2013“, August 2014 („**GdW-Jahresstatistik 2013**“);
- Foncière Développement Logements, Website des Unternehmens („**Foncière Développement Logements**“);
- Gagfah Gruppe, Website des Unternehmens und Geschäftsbericht 2013 („**Gagfah Gruppe**“);
- Deutsche Bundesbank, „Monatsbericht Dezember 2012“, Dezember 2012 („**Deutsche Bundesbank, Monatsbericht 2012**“);
- Deutsches Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Monatsbericht „*Schlaglichter der Wirtschaftspolitik*“, Mai 2014, veröffentlicht im Mai 2014 („**Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Monatsbericht Mai 2014**“);
- Deutsche Bundesregierung, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Bericht „Wohnen und Bauen in Zahlen 2011/2012“, veröffentlicht am 19. Oktober 2012 („**BMVBS Report on Residential and Construction 2011/2012**“);
- Deutsche Bundesregierung, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Bericht „Wohnen und Bauen in Zahlen 2012/2013 2012/2013“, veröffentlicht am Oktober 2013 („**BMVBS Report on Residential and Construction 2012/2013**“);
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung – BBSR, „Raumordnungsprognose 2030“ („**BBSR – Raumordnungsprognose 2030**“);
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung – BBSR, „Wohnungsmarktprognose 2025“ („**BBSR – Wohnungsmarktprognose 2025**“);
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenbank, Thema: Gebäude und Wohnen – Wohnungen nach Art der Nutzung, aktualisiert am 3. Juni 2013 („**Regionales Statistikamt, Gebäude und Wohnbau**“);
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenbank, Thema: Arbeitslosigkeit, nach Regionen, aktualisiert 2014 („**Regionales Statistikamt, Arbeitslosigkeit**“);
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenbank und Veröffentlichungen, Thema: Bevölkerung und Haushalte, aktualisiert 2014 („**Statistisches Bundesamt, Bevölkerung**“);
- Statistisches Bundesamt, Datenbank, Thema: Preise, aktualisiert 2014 („**Statistisches Bundesamt, Genese Online-Datenbank, Preise**“);
- Statistisches Bundesamt, Datenbank, Thema: Private Haushalte 2014 („**Statistisches Bundesamt, Genese Online-Datenbanken, Private Haushalte**“);
- Statistisches Bundesamt, Datenbank, Thema: Fertiggestellte Gebäude und Wohnungen, Gebäude- und Wohnungsgenehmigungen, Wohnraum, aktualisiert im Juli 2014 („**Statistisches Bundesamt, Bau**“);

- Statistisches Bundesamt, Datenbank und Publikationen, Thema: Verbraucherpreisindizes für Deutschland, veröffentlicht am 16. Mai 2014 („**Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindizes für Deutschland**“);
- Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung, „Verbraucherpreise 2013: +1,5 % gegenüber 2012“, aktualisiert am 16. Januar 2014 („**Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 017 – 16.1.2014**“);
- Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung, „Moderates Wachstum der deutschen Wirtschaft im Jahr 2013“, 15. Januar 2014 („**Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 016 – 15.1.2014**“);
- Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung, „Erneuter Anstieg der Bevölkerung für 2013 erwartet“, aktualisiert am 8. Januar 2014 („**Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 007- 8.1.2014**“);
- Statistisches Bundesamt, Datenbank, Thema: Bruttoinlandsprodukt 2013 für Deutschland, aktualisiert im Februar 2014 („**Statistisches Bundesamt, Bruttoinlandsprodukt 2013**“);
- Statistisches Bundesamt, Datenbank, Thema: Wohnen, aktualisiert 2014 („**Statistisches Bundesamt, Wohnen**“);
- Statistisches Bundesamt, Datenbank, Thema: Index der Nettokaltmieten, aktualisiert 2014 („**Statistisches Bundesamt, Index der Nettokaltmieten**“);
- Statistisches Bundesamt, Datenbank, Thema: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen – Bruttoinlandsprodukt nach Regionen, aktualisiert 25. Februar 2014 („**Statistisches Bundesamt, volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen – Bruttoinlandsprodukt nach Regionen**“);
- Statistisches Bundesamt, Datenbank, Thema: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, aktualisiert am 25. November 2014 („**Statistisches Bundesamt, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung, Inlandsproduktberechnung, Stand: 25. November 2014**“);
- Statistisches Bundesamt, Datenbank, Thema: Nationale Wirtschaft und Umwelt – Inlandsprodukt, aktualisiert im Februar 2014 („**Statistisches Bundesamt, Nationale Wirtschaft und Umwelt – Inlandsprodukt**“);
- Statistisches Bundesamt, Datenbank, Thema: Arbeitslosigkeit, aktualisiert 2014 („**Statistisches Bundesamt, Arbeitslosigkeit**“);
- Statistisches Bundesamt, Datenbank, Thema: Soziales und Gesellschaft – Wohnen, Einkommen, Konsumausgaben, aktualisiert 2014 („**Statistisches Bundesamt, Soziales und Gesellschaft – Konsumausgaben**“);
- Statistisches Bundesamt, Datenbank, Thema: Bundesländer und Regionen – Gemeindeverzeichnis 2014, veröffentlicht im April 2014 („**Gemeindeverzeichnis 2014**“);
- Statistisches Bundesamt, Datenbank, Sonderbericht: Im Blickpunkt: Ältere Menschen in Deutschland und in der EU 2011“, veröffentlicht im Juni 2011, („**Statistisches Bundesamt, Bericht über ältere Menschen in Deutschland und in der EU 2011**“);
- Deutscher Mieterbund, Pressemitteilung „Bezahlbare Wohnungen fehlen – Wohnkosten und Mieten steigen“, 22. Mai 2013 („**Pressemitteilung Deutscher Mieterbund 22.5.2013**“);
- Deutscher Mieterbund, Pressemitteilung „Mieterrechte stärken, nicht abbauen“, 6. Dezember 2012 („**Pressemitteilung Deutscher Mieterbund 6.12.2012**“);
- GfK GeoMarketing, Tabelle, Thema: GfK Kaufkraft Deutschland 2013, aktualisiert 2013 („**GfK Kaufkraft Deutschland 2013**“);

- GfK GeoMarketing, Tabelle, Thema: GfK Kaufkraft Deutschland 2014, aktualisiert 2014 („**GfK Kaufkraft Deutschland 2014**“);
- ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V., Sonderbericht, Selbstgenutztes Wohneigentum/Eigentumsquote in Deutschland und in Europa, 8. Mai 2012 („**ifs-Bericht**“);
- IMF, Bericht, „Weltwirtschaftsausblick, Update Juli 2014 – An Uneven Global Recovery Continues“, („**IMF, Aktualisierter Weltwirtschaftsausblick, Juli 2014**“);
- InWIS Forschung und Beratung GmbH – Atlas Wohnen Nordrhein-Westfalen 2010 („**Atlas Wohnen NRW 2010**“);
- IVD, Pressekonferenz vom 19. Dezember 2013 („*Jahresausblick Wohnimmobilienmärkte 2014*“) („**IVD-Jahresausblick 2014**“);
- IVD, Bericht „IVD-Wohn-Preisspiegel 2013/2014“, erschienen 2013 („**Übersicht IVD-Wohn-Preis-Spiegel**“);
- IVD, Entwicklung der Mietrendite in Deutschland zwischen 2001 und 2011, veröffentlicht 2012 („**IVD Bundesverband Studie – Entwicklung der Mietrendite in Deutschland zwischen 2001 und 2011**“);
- LEG Immobilien AG, Website des Unternehmens und Geschäftsbericht 2013 („**LEG**“);
- LEG, Pressemitteilung, „Mieten in Nordrhein-Westfalen im deutlichen Aufwärtstrend“, 29. August 2013 („**LEG Pressemitteilung 29.8.2013**“);
- Munich Personal RePEc Archive, MPRA Paper Nr. 43315 „M. Voigtländer – The Stability of the German Housing Market“, veröffentlicht am 18. Dezember 2012 („**MPRA Paper Nr. 43315**“);
- NRW.INVEST Deutschland, Website, „North Rhine-Westphalia (NRW) – Ihr Investitionsstandort in Europa“, „Nordrhein-Westfalen auf einen Blick“ („**NRW.Invest**“);
- Pestel Institut, Bericht in Auftrag gegeben von der Kampagne Impulse für den Wohnungsbau, „Bedarf an seniorengerechten Wohnungen in Deutschland“, Januar 2011 („**Pestel Institut, Bedarf an seniorengerechten Wohnungen in Deutschland**“);
- Schader Stiftung, Artikel, „Zur Wohnsituation“, aktualisiert am 8. Juli 2005 („**Schader Stiftung**“);
- Standard & Poor’s Financial Services LLC, Website des Unternehmens (www.standardandpoors.com);
- Standard & Poor’s Financial Services LLC, Pressemitteilung „German Residential Property Company Deutsche Annington Ratings Placed on CreditWatch Positive on GAGFAH Takeover Offer“, vom 1. Dezember 2014 („**S&P Pressemitteilung Dezember 2014**“);
- Landtag Nordrhein-Westfalen, Enquete-Bericht „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“, LT-Drucksache 16/2299 zum 25. Februar 2013 („**Enquete-Bericht**“);
- TAG Immobilien AG, Website des Unternehmens, Geschäftsberichte 2012 und 2013 („**TAG AG**“);
- Vivawest GmbH, Website des Unternehmens und Geschäftsbericht 2013 („**Vivawest**“).

Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass in diesem Prospekt Bezug auf Informationen über Märkte und Markttrends genommen wird. Diese Informationen wurden den oben genannten Marktstudien und anderen Quellen entnommen. Die Gesellschaft hat diese Informationen genau wiedergegeben, und soweit ihr aus den von solchen Dritten veröffentlichten Informationen bekannt

und sie dies zu überprüfen in der Lage ist, wurden keine Fakten unterschlagen, die die wiedergegebenen Informationen ungenau oder irreführend machen könnten. Trotzdem wird potenziellen Investoren geraten, diese Daten mit Vorsicht zu betrachten. So basieren Marktstudien oft auf Informationen oder Annahmen, die nicht zutreffend oder angemessen erscheinen, und ihre Methode ist von Natur aus spekulativ.

Unabhängig von der Übernahme der Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts durch die Gesellschaft (siehe „—Versicherung“) hat die Gesellschaft die Zahlen, Marktdaten oder andere Informationen, auf denen Dritte ihre Studien gründen, keiner unabhängigen Prüfung unterzogen. Demgemäß gibt die Gesellschaft keine Erklärungen oder Garantien hinsichtlich der Richtigkeit solcher aus Drittstudien stammenden Informationen, die in den Prospekt aufgenommen wurden, ab. Potenzielle Investoren werden darauf hingewiesen, dass die eigenen Schätzungen und Meinungen und Überzeugungen der Gesellschaft nicht immer auf Studien Dritter basieren.

Zur Einsichtnahme verfügbare Unterlagen

Für den Zeitraum, in dem dieser Prospekt gültig ist, liegen folgende Dokumente während der regulären Geschäftszeiten im Büro der Gesellschaft in der Philippstraße 3, 44803 Bochum, Deutschland (Tel. +49 (0) 234-314-0), aus:

- die Satzung der Gesellschaft;
- der gemäß IFRS erstellte ungeprüfte Zwischenabschluss der Gesellschaft zum 30. September 2014 und für den am 30. September 2014 endenden Zeitraum;
- die gemäß IFRS für die am 31. Dezember 2013, 2012 und 2011 endenden Geschäftsjahre erstellten geprüften konsolidierten Abschlüsse der Gesellschaft (vor den Änderungen ihrer Rechtsform und ihres Namens: Deutsche Annington Immobilien AG und Deutsche Annington Immobilien GmbH); und
- der gemäß Handelsgesetzbuch erstellte geprüfte Abschluss der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2013 endende Geschäftsjahr.

Die oben angeführten Dokumente sowie dieser Prospekt als Anhang zur Angebotsunterlage sind auch im Internet unter <http://www.deutsche-annington.com/> unter der Rubrik *Investor Relations* auf der Webseite der Gesellschaft verfügbar. Die oben erwähnten Abschlüsse wurden zusätzlich im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Außerdem stehen der von CBRE erstellte Bewertungsbericht vom 1. Dezember 2014 über den Verkehrswert des DeWAG-Immobilienportfolios zum 31. März 2014 und des DA-Portfolios zum 30. Juni 2014 gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 im Büro der Gesellschaft zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Die zukünftigen Jahres- und Zwischenabschlüsse der Gesellschaft werden auf ihrer Website und bei der in diesem Prospekt angeführten Zahlstelle ausgelegt (siehe „Allgemeine Angaben zur Gesellschaft und zur Gruppe—Meldungen, Zahlstelle“).

Währungsangabe

In diesem Prospekt bezeichnen „Euro“ und „EUR“ die von bestimmten Teilnehmerstaaten in der Europäischen Union, darunter von der Bundesrepublik Deutschland („Deutschland“), eingeführte europäische Einheitswährung.

Wesentliche Interessen an dem Übernahmeangebot, einschließlich Interessenkonflikten

Für ihre Verpflichtung, 12.385.559 Stück Gagfah-Aktien („Überschussaktien“) in dem Falle zu zeichnen, dass das Übernahmeangebot für eine Anzahl von Gagfah-Aktien angenommen wird, die dazu führen würde, dass Deutsche Annington infolge des Übernahmeangebots (unter Berücksichtigung von durch Deutsche Annington etwa außerhalb des Übernahmeangebots erworbene Gagfah-Aktien) mehr als 90 % der jeweils ausstehenden Gagfah-Aktien erwerben würde, erhält J.P.

Morgan Securities plc, London, Vereinigtes Königreich, (die „**Drittbank**“) von der Gesellschaft eine Provision, deren Höhe unter anderem von dem Betrag, der als Gegenleistung für den Erwerb der Gagfah-Aktien zur Verfügung gestellt wird, und der Zeitspanne bis zur Weiterveräußerung dieser Aktien abhängt. Ferner ist die Gesellschaft verpflichtet, falls die Drittbank bei der Weiterveräußerung dieser Aktien einen niedrigeren Betrag als den gezahlten Kaufpreis erzielt, die Differenz auszugleichen.

JPMorgan Chase Bank, N.A. hat als Original Lender mit Deutsche Annington Finance B.V., einer niederländischen Finanzierungstochter der Gesellschaft („**Deutsche Annington Finance**“), als Kreditnehmer am 1. Dezember 2014 das sogenannte Syndicated Bridge Facilities Agreement („**DA-Kreditvertrag**“) abgeschlossen. JPMorgan Chase Bank, N.A. hat ein Interesse an dem Übernahmeangebot, da sie die nach dem DA-Kreditvertrag an sie zu zahlenden Gebühren teilweise nicht erhalten, wenn das Übernahmeangebot nicht durchgeführt wird.

Die Umtauschtreuhänder erhalten von der Gesellschaft bei erfolgreichem Abschluss des Übernahmeangebots ein Erfolgshonorar. J.P. Morgan Limited berät Deutsche Annington bei dem Übernahmeangebot im Rahmen eines Beratungsvertrags. J.P. Morgan Limited hat ein Interesse an dem Übernahmeangebot, weil die nach diesem Beratungsvertrag an sie zu zahlenden Gebühren ganz oder teilweise von der Durchführung des Übernahmeangebots abhängen.

Weitere Interessenkonflikte bestehen nicht.

ANGEBOT

Gegenstand

Der Gegenstand des Übernahmeangebots ist das Angebot der Deutsche Annington an alle Gagfah-Aktionäre, die von ihnen gehaltenen Gagfah-Aktien samt allen zum Zeitpunkt der Abwicklung zugehörigen Rechten, insbesondere dem Recht auf Dividenden, nach Maßgabe der Bestimmungen der Angebotsunterlage zu tauschen. Die Deutsche Annington bietet als Gegenleistung für 14 Gagfah-Aktien (i) EUR 122,52 in bar sowie (ii) 5 DA-Angebotsaktien an.

Die DA-Angebotsaktien entstammen folgenden Beschlüssen:

- Die Hauptversammlung der Deutsche Annington Immobilien SE hat am 30. Juni 2013 den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 29. Juni 2018 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 111.111.111 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 111.111.111,00 zu erhöhen. Nach teilweiser Ausnutzung dieses genehmigten Kapitals im März 2014 und im Oktober 2014 ist der Vorstand hierunter noch ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von bis zu 83.331.111 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 83.331.111,00 zu erhöhen („**Genehmigtes Kapital**“). Ferner hat die Hauptversammlung der Deutsche Annington am 9. Mai 2014 den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 8. Mai 2019 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 25.010.101 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 25.010.101,00 zu erhöhen. Nach teilweiser Ausnutzung dieses genehmigten Kapitals im November 2014 ist der Vorstand hierunter noch ermächtigt das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von bis zu 5.410.101 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 5.410.101,00 zu erhöhen („**Genehmigtes Kapital 2014**“, zusammen mit dem Genehmigten Kapital, „**Genehmigte Kapitalia**“).

Angebotskapitalerhöhung I: Die für den Vollzug des Übernahmeangebots benötigten DA-Angebotsaktien schafft die Bieterin, vorbehaltlich der im folgenden Unterpunkt unter „Angebotskapitalerhöhung II“ dargestellten Kapitalmaßnahmen, im Wege einer Kapitalerhöhung gegen gemischte Sacheinlage in Höhe von bis zu EUR 83.331.111,00 aus dem Genehmigten Kapital und in Höhe von weiteren bis zu EUR 985.859,00 aus dem Genehmigtem Kapital 2014 unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre („**Angebotskapitalerhöhung Ia**“). Weitere DA-Angebotsaktien schafft die Bieterin, vorbehaltlich der im folgenden Unterpunkt unter „Angebotskapitalerhöhung II“ dargestellten Kapitalmaßnahmen, im Wege einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlage in Höhe von bis zu EUR 4.424.242,00 aus dem Genehmigten Kapital 2014 ebenfalls unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre („**Angebotskapitalerhöhung Ib**“) und zusammen mit der Angebotskapitalerhöhung Ia die „**Angebotskapitalerhöhung I**“). Dementsprechend hat der Vorstand mit Beschluss vom 1. Dezember 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 30. November 2014 beschlossen, bezugsrechtsfreie Kapitalerhöhungen aus den Genehmigten Kapitalia in einem maximalen Umfang von insgesamt EUR 84.316.970,00 durch die Ausgabe von bis zu insgesamt 84.316.970 auf den Namen lautenden nennwertlosen Stammaktien (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 durchzuführen. Die DA-Angebotsaktien aus der Angebotskapitalerhöhung Ia werden – soweit rechtlich möglich – mit Gewinnanteilsberechtigung für das Geschäftsjahr 2014 ausgeben. Die Angebotskapitalerhöhung Ia wird gegen gemischte Sacheinlage in Form Eingereichter Gagfah-Aktien bis zu einer Anzahl, die einem Anteil von 95 % (auf ganze Aktien abgerundet) minus 10.000 Stück der jeweils ausstehenden Gagfah-Aktien (unter Berücksichtigung der von Deutsche Annington außerhalb des Übernahmeangebots erworbenen Gagfah-Aktien) entspricht, durchgeführt.

Ist das Übernahmeangebot für eine Anzahl von Gagfah-Aktien angenommen worden, die dazu führen würde, dass Deutsche Annington infolge des Übernahmeangebots (unter Berücksichtigung von durch Deutsche Annington etwa außerhalb des Übernahmeangebots erworbener Gagfah-Aktien) mehr als 90 % der jeweils ausstehenden Gagfah-Aktien erwirbt, wird die Angebotskapitalerhöhung I außerdem zum Teil gegen Bareinlagen durchgeführt, soweit dies erforderlich ist, um die Umtauschtreuhänder in die Lage zu versetzen, den Gagfah-Aktionären auch für die Überschussaktien entsprechend dem Inhalt dieses Übernahmeangebots DA-Angebotsaktien liefern zu können. Im Hinblick auf die Überschussaktien hat der Vorstand mit Beschluss vom 1. Dezember 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 30. November 2014 beschlossen, eine bezugsrechtsfreie Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2014 in einem maximalen Umfang von EUR 4.424.242,00 durch die Ausgabe von bis zu 4.424.242 auf den Namen lautenden nennwertlosen Stammaktien (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 durchzuführen. Die DA-Angebotsaktien aus der Angebotskapitalerhöhung Ib werden – soweit rechtlich möglich – mit Gewinnanteilsberechtigung für das Geschäftsjahr 2014 ausgegeben. Blicke die Grundkapitalziffer der Gagfah nach der Veröffentlichung der Angebotsunterlage unverändert bei EUR 269.940.693,75 wären bei einem Emissionspreis von rund EUR 25,90 je DA-Angebotsaktie bei 4.423.414 im Wege der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital gegen Bareinlagen auszugebenden DA-Angebotsaktien Barmittel in Höhe von TEUR 114.544 erforderlich. Ferner würde die J.P. Morgan Securities plc, London, Vereinigtes Königreich, die Barkomponente für die 12.385.559 Gagfah-Aktien, also rund TEUR 108.391 zur Verfügung stellen. Würde die Deutsche Annington mindestens 95 % der ausstehenden Gagfah-Aktien erwerben, käme es zum Entstehen einer Grunderwerbsteuerpflicht in Bezug auf die dem Gagfah-Konzern gehörenden, in Deutschland gelegenen Grundstücke (siehe *„Beschreibung der beabsichtigten Übernahme der Gagfah S.A.–Transaktionsstruktur–Angebotskapitalerhöhung I gegen gemischte Sacheinlage und ggf. gegen Bareinlage aus genehmigtem Kapital zum Zweck des Vollzugs des Übernahmeangebots“*). Deshalb wird die Deutsche Annington, wenn mehr als 90 % der ausstehenden Gagfah-Aktien zum Umtausch eingereicht werden, die für die Überschussaktien notwendigen DA-Angebotsaktien im Wege der Barkapitalerhöhung schaffen.

- **Angebotskapitalerhöhung II:** Für den Fall des Entstehens eines Andienungsrechts der Gagfah-Aktionäre nach Ende der Weiteren Annahmefrist gemäß Art. 16 Abs. 1 des Luxemburger Übernahmegesetzes hat der Vorstand am 1. Dezember 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 30. November 2014 beschlossen, eine weitere bezugsrechtsfreie Kapitalerhöhung gegen gemischte Sacheinlage in Höhe von bis zu EUR 83.331.111,00 aus dem Genehmigten Kapital und in Höhe von weiteren bis zu EUR 985.859,00 aus dem Genehmigten Kapital 2014 unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre durch Ausgabe von bis zu 83.331.111 bzw. von bis zu 985.859 auf den Namen lautenden nennwertlosen Stammaktien (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 durchzuführen (*„Angebotskapitalerhöhung IIa“*). Weitere DA-Angebotsaktien schafft die Bieterin im Wege einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlage in Höhe von bis zu EUR 4.424.242,00 aus dem Genehmigten Kapital 2014 ebenfalls unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre (*„Angebotskapitalerhöhung IIb“*), und zusammen mit der Angebotskapitalerhöhung IIa die *„Angebotskapitalerhöhung II“*). Die DA-Angebotsaktien aus der Angebotskapitalerhöhung II werden – soweit rechtlich möglich – mit Gewinnanteilsberechtigung für das Geschäftsjahr 2014 ausgegeben. Der Umfang der Angebotskapitalerhöhung II ist so bemessen, dass gemäß der Angebotsgegenleistung auf Grundlage der Relevanten Gagfah-Aktien plus der Anzahl der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Übernahmeangebots von der Gagfah gehaltenen eigenen Aktien und gemäß der Angebotsgegenleistung eine hinreichende Anzahl von DA-Angebotsaktien für sämtliche bei Ablauf der Frist zur Ausübung des Andienungsrechts gemäß Art. 16 Abs. 1 des Luxemburger Übernahmegesetzes ausstehenden Gagfah-Aktien abzüglich der Anzahl der bis zum Ablauf der Weiteren Annahmefrist Eingereichten Gagfah-Aktien ausgegeben werden kann, und wird bis zu 88.741.212 DA-Angebotsaktien betragen. Diese DA-Angebotsaktien

werden gegen gemischte Sacheinlage ausgegeben, soweit es sich nicht um Überschussaktien handelt; insoweit erfolgt die Ausgabe gegen Bareinlage. Die Angebotskapitalerhöhung II wird nur insoweit durchgeführt, wie nicht bereits im Rahmen der Angebotskapitalerhöhung I aufgrund der Genehmigten Kapitalia DA-Angebotsaktien ausgegeben wurden. Der Gesamtumfang der DA-Angebotsaktien, die aufgrund der Angebotskapitalerhöhungen I und II ausgegeben werden können, ist auf maximal 88.741.212 Stückaktien beschränkt.

Wichtige Hinweise

Das Übernahmeangebot unterliegt bestimmten Bedingungen, die im Abschnitt „— Bedingungen“ näher beschrieben sind. Treten die Bedingungen nicht ein, und die Deutsche Annington verzichtet nicht vor deren Ausfall auf diese, wird das Übernahmeangebot nicht durchgeführt und die Gagfah-Aktionäre, die Gagfah-Aktien zum Umtausch bei den Umtauschstellen eingereicht haben, erhalten diese zurück geliefert.

Mit der Annahmeerklärung beauftragt jeder Gagfah-Aktionär,

- **der in seiner Annahmeerklärung bestätigt, dass er (a) sich in den Vereinigten Staaten von Amerika befindet, oder (b) als Beauftragter, Treuhänder, Verwahrer oder anderweitig für einen U.S. Aktionär handelt;**
- **der in seiner Annahmeerklärung eine Adresse in den Vereinigten Staaten von Amerika angibt oder über eine solche Adresse verfügt;**
- **der in seiner Annahmeerklärung den Namen und die Adresse einer Person in den Vereinigten Staaten von Amerika angibt, welche die Gegenleistung und/oder Schriftverkehr im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot erhalten soll; oder**
- **dessen Annahmeerklärung in einem in den Vereinigten Staaten von Amerika frankierten Briefumschlag zugeht oder aus anderen Gründen offensichtlich in den Vereinigten Staaten von Amerika aufgegeben wurde,**

unwiderruflich die Abwicklungsstelle, die ihm im Rahmen des Übernahmeangebots an sich zustehenden DA-Angebotsaktien zu veräußern und ihm den entsprechenden Erlös aus der Veräußerung über die Frankfurter Wertpapierbörse zum Marktpreis in Euro gutzuschreiben. Die Gesellschaft übernimmt keine Garantie für einen bestimmten Verkaufserlös. Diese Beauftragung gilt nicht, wenn nach Einschätzung der Gesellschaft dem betreffenden Aktionär der Gesellschaft aufgrund einer Ausnahme von der Registrierungspflicht nach dem United States Securities Act von 1933 die DA-Angebotsaktien angeboten und veräußert werden dürfen (z.B. können Wertpapiere insbesondere bestimmten institutionellen Investoren, sog. Qualified Institutional Buyers im Sinne der Rule 144A des United States Securities Act von 1933 angeboten werden).

Tauschen Gagfah-Aktionäre eine Anzahl von Gagfah-Aktien, die entsprechend dem Umtauschverhältnis rechnerisch nicht in eine glatte Anzahl von DA-Angebotsaktien getauscht werden können, so erhalten die Gagfah-Aktionäre eine auf die nächste glatte Zahl abgerundete Anzahl von DA-Angebotsaktien. Die verbliebenen Bruchteile erhalten eine eigene ISIN (DE000A13SUT8) und werden kurzfristig nach Abwicklung des Übernahmeangebots im Rahmen einer zwangsweisen Spitzenregulierung verwertet und den Berechtigten in bar vergütet.

Bedingungen

Dieses Übernahmeangebot und die durch seine Annahme mit den Gagfah-Aktionären zustande kommenden Verträge werden nur vollzogen, wenn bestimmte Bedingungen eingetreten sind oder vor Ausfall der Bedingungen auf deren Eintritt verzichtet worden ist. Dazu gehören beispielsweise die Eintragung der Durchführung der Angebotskapitalerhöhung I in dem zur Abwicklung dieses Übernahmeangebots erforderlichen Umfang in das Handelsregister sowie das Erreichen der Mindestannahmequote von 57 % der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der

Angebotsunterlage ausgegebenen Gagfah-Aktien, gegebenenfalls erhöht um die Anzahl von Gagfah-Aktien, die aufgrund von Kapitalerhöhungen der Gagfah vor Ablauf der Annahmefrist ausgegeben werden (ohne Berücksichtigung einer Erhöhung des Grundkapitals aufgrund der Wandlung der am 20. Mai 2014 vom Gagfah-Konzern begebenen Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 375,0 Mio. (die „**Wandelschuldverschreibung 2014**“) („**Relevanten Gagfah-Aktien**“). Auf Bedingungen kann (mit Ausnahme der die Angebotskapitalerhöhung I betreffende Bedingung, die unverzichtbar ist, siehe hierzu nachfolgend Ziffer 1) verzichtet werden.

Die Mindestannahmequote von 57% der Relevanten Gagfah-Aktien (die „**Mindestannahmequote**“) kann verringert werden.

Insbesondere müssen die folgenden Vollzugsbedingungen erfüllt sein:

- 1) Bis spätestens sechs Monate nach dem Ablauf der Annahmefrist (einschließlich, etwaiger Verlängerungen gemäß §§ 16 Abs. 3, 21 Abs. 5 und/oder 22 Abs. 2 WpÜG verlängert):
 - a) ist der Vollzug der Übernahme nach Maßgabe des Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen durch das Bundeskartellamt freigegeben worden;
 - b) ist die Durchführung der Angebotskapitalerhöhung I, soweit sie gegen Sacheinlage durchgeführt wird, in dem zur Abwicklung des Übernahmeangebots erforderlichen Umfang in das Handelsregister beim Amtsgericht Düsseldorf eingetragen worden; und
 - c) sofern das Übernahmeangebot für mehr als 90 % der jeweils ausstehenden Gagfah-Aktien (unter Berücksichtigung von Deutsche Annington etwa außerhalb des Übernahmeangebots erworbener Gagfah-Aktien) angenommen wird und somit Überschussaktien entstehen, ist die Durchführung der Angebotskapitalerhöhung I, soweit sie gegen Bareinlage durchgeführt wird, in dem zur Abwicklung des Übernahmeangebots erforderlichen Umfang in das Handelsregister beim Amtsgericht Düsseldorf eingetragen worden.
- 2) Bei Ablauf der Annahmefrist
 - a) liegt der letzte von der FTSE International Limited, London, Vereinigtes Königreich, (oder einem Nachfolgeunternehmen) festgestellte und auf ihrer Internetseite, derzeit www.ftse.com, veröffentlichte Tages-Endstand des FTSE EPRA/NAREIT Germany nicht unter 598,8 Punkte (nicht mehr als 15 % unter dem des FTSE EPRA/NAREIT Germany an dem Tag, der dem Tag der Entscheidung zur Abgabe des Übernahmeangebots unmittelbar vorausging); und
 - b) liegt der letzte von der Deutsche Börse AG, Frankfurt am Main, Deutschland (oder einem Nachfolgeunternehmen) festgestellte und auf ihrer Internetseite, derzeit <http://deutscheboerse.com>, veröffentlichte Tagesschlussstand des MDAX (ISIN DE0008467416), nicht unter 14.436,62 (nicht mehr als 15 % unter dem Tagesschlussstand des MDAX, der dem Tag der Entscheidung zur Abgabe des Übernahmeangebots unmittelbar vorausging).
 - c) ist die Mindestannahmequote von mindestens 57 % der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage Relevanten Gagfah-Aktien erreicht.
- 3) Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der Annahmefrist:
 - a) ist das Grundkapital der Gagfah nicht um mehr als 0,5 % erhöht worden; bei der Berechnung dieser 0,5 %-Schwelle bleibt eine mögliche Erhöhung des Grundkapitals der Gagfah unberücksichtigt, die aus der Ausübung der Wandlungsrechte der Wandelschuldverschreibung 2014 resultiert;
 - b) ist keine Hauptversammlung der Gagfah S.A. im Sinne von § 16 Abs. 3 Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz einberufen (es sei denn, eine solche

Einberufung erfolgt aufgrund eines Aktionärsverlangens nach Art. 70, zweiter Paragraph, des Luxemburger Gesetzes über Handelsgesellschaften);

- c) hat die Gagfah keine Bar- oder Sachdividende ausgeschüttet oder eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln beschlossen;
- d) hat die Hauptversammlung der Gagfah keine Satzungsänderung beschlossen, durch die (i) für Beschlussfassungen durch die Hauptversammlung oder sonstige Organe der Gagfah ein Mehrheitserfordernis erhöht wird oder (ii) ein Aktiensplit, eine Zusammenlegung von Aktien oder eine Veränderung der Ausstattung oder Art der Aktien erfolgt und die Hauptversammlung der Gagfah hat auch nicht die Auflösung der Gagfah beschlossen;
- e) hat weder die Gagfah noch ein Tochterunternehmen der Gagfah (i) eigene Vermögensgegenstände im Wert von mehr als EUR 300 Mio. im Einzelfall oder in der Gesamtsumme an konzernexterne Dritte übertragen oder sich hierzu verpflichtet; oder (ii) sich zu einem Erwerb von Vermögensgegenständen verpflichtet, sofern die zu erbringende Gegenleistung einen Wert von EUR 300 Mio. im Einzelfall oder in der Gesamtsumme übersteigt; hiervon nicht erfasst ist ein dinglicher Erwerb von Vermögensgegenständen, wenn eine Verpflichtung hierzu schon zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage bestand;
- f) ist kein Ereignis eingetreten, welches zu einer wesentlichen Verschlechterung wichtiger Finanzkennzahlen in Bezug auf die Gagfah geführt hat oder von dem berechtigterweise angenommen werden kann, dass es dazu führen wird;
- g) wird nicht bekannt, dass Gagfah Sozialklauseln, Benennungsrechte, Andienungspflichten oder ähnliche Auflagen verletzt hat, die im Zusammenhang mit der Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände vereinbart wurden;
- h) wird kein wesentlicher Compliance-Verstoß von Repräsentanten der Gagfah bekannt; und
- i) ist von der Gagfah keine Mitteilung gemäß § 15 WpHG veröffentlicht worden, wonach ein Verlust in Höhe der Hälfte des Grundkapitals (Art. 100 des Luxemburger Gesetzes vom 10. August 1915 über die Handelsgesellschaften (*loi du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales*)) eingetreten ist oder ein Insolvenzverfahren nach §§ 442 ff. des luxemburgischen Handelsgesetzbuchs über das Vermögen der Gagfah beantragt oder eröffnet wurde.

Die Deutsche Annington kann auf einzelne der Bedingungen verzichten. Für weitere Informationen zu den Bedingungen siehe den Abschnitt „*Voraussetzungen für den Vollzug des Angebots—Vollzugsbedingungen*“ in der Angebotsunterlage.

Zeitplan

Die Frist für die Annahme des Übernahmeangebots beginnt mit der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage am 19. Dezember 2014. Sie endet am

21. Januar 2015, 24:00 Uhr (mitteleuropäische Zeit).

Es kann zur Verlängerung der Frist für die Annahme des Übernahmeangebots kommen, wie in der Angebotsunterlage unter „*Übernahmeangebot—Verlängerung der Annahmefrist*“ beschrieben. Ferner haben die Gagfah-Aktionäre die Möglichkeit, innerhalb von zwei Wochen nach Bekanntgabe des Ergebnisses des Übernahmeangebots die Gagfah-Aktien umzutauschen, siehe auch „*Übernahmeangebot—Weitere Annahmefrist*“ in der Angebotsunterlage.

Abwicklung

Die Annahme des Übernahmeangebots ist schriftlich gegenüber der jeweiligen Depotbank des Gagfah-Aktionärs bis zum Ablauf der Annahmefrist bzw. der verlängerten Annahmefrist zu erklären.

Sie wird mit fristgerechter Umbuchung der innerhalb der Annahmefrist, die verlängert werden kann, eingereichten Gagfah-Aktien in die ISIN LU1152862774 (WKN A12 GFH) bei der Clearstream wirksam. Ist die Annahme innerhalb dieser Frist gegenüber der Depotbank erklärt worden, gilt die Umbuchung als fristgerecht erfolgt, wenn diese Umbuchung spätestens am zweiten Bankarbeitstag, d. h. dem zweiten Tag, an dem Banken in Frankfurt am Main für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind, nach Ablauf der Annahmefrist bis 18:00 Uhr (mitteleuropäische Zeit) vorgenommen worden ist.

Die Deutsche Bank Aktiengesellschaft, Taunusanlage 12, 60325 Frankfurt am Main (die „**Abwicklungsstelle**“) als Abwicklungsstelle wird in Zusammenarbeit mit der Commerzbank Aktiengesellschaft (Kaiserplatz, 60311 Frankfurt am Main) (die „**Umtauschtreuhänderin 1**“) und der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main (Platz der Republik, 60265 Frankfurt am Main) (die „**Umtauschtreuhänderin 2**“, zusammen mit der Umtauschtreuhänderin 1, die „**Umtauschtreuhänder**“) veranlassen, dass die DA-Angebotsaktien auf die Wertpapierdepots der das Übernahmeangebot annehmenden Gagfah-Aktionäre übertragen werden und die Barkomponente bei den Depotbanken gutgeschrieben wird.

GRÜNDE FÜR DAS ÜBERNAHMEANGEBOT UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE

Gründe für das Übernahmeangebot

Bei erfolgreicher Durchführung dieses Übernahmeangebots würde Deutsche Annington nach ihrer Ansicht ihre Position als führende deutsche Wohnimmobilien-Gesellschaft mit einem Portfolio von ca. 325.000 Wohneinheiten mit einem Verkehrswert von ca. EUR 19 Mrd. (per 30. September 2014) ausbauen können. Hierin nicht enthalten sind Transaktionen, die bereits nach dem Stichtag (per 30. September 2014) vollzogen worden sind, der Vollzug des Erwerbs der Vitus Real Estate Group im Oktober 2014, oder nach Erwartung der Gesellschaft im zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2015 vollzogen werden, wie der Vollzug der Franconia Transaktion, der für den 1. April 2015 vorgesehen ist. Unter Berücksichtigung dieser Transaktionen würde sich die Anzahl der Wohneinheiten im Portfolio von Deutsche Annington von ca. 325.000 Wohneinheiten um ca. 25.000 Wohneinheiten (ca. 20.000 Wohneinheiten des Behaltene Vitus-Portfolios und ca. 5.000 Wohneinheiten aus der Franconia-Transaktion) auf ca. 350.000 Wohneinheiten erhöhen. Ebenfalls nicht enthalten ist der von Gagfah in ihrer Pressemitteilung vom 3. November 2014 angekündigte Erwerb zusätzlicher 6.300 Wohneinheiten aus unterschiedlichen Portfolios, der bis zum Jahresende 2014 vollzogen sein soll. Unter Berücksichtigung dieser Transaktionen ergäbe sich nach Einschätzung der Gesellschaft ein Verkehrswert des gemeinsamen Portfolios von ca. EUR 21 Mrd. Zu den Transaktionen der Gesellschaft siehe ausführlicher *„Wesentliche Verträge–Verträge im Zusammenhang mit kürzlich durchgeführten Akquisitionen“*.

Die Geschäftsstrategie der Gruppe besteht darin, ihre Stellung als das führende deutsche Wohnimmobilienunternehmen zu festigen und auszubauen. Dies beinhaltet neben dem wertsteigernden Management der Immobilien, der Verfolgung einer nachhaltigen Finanzierungsstrategie, der Optimierung des bestehenden Portfolios und dem Fokus auf Kundenzufriedenheit auch ein Wachstum durch strategische Akquisitionen. Zukäufe müssen dabei generell wertsteigernd sein. Eine solche Wertsteigerung bemisst sich dabei üblicherweise vor einem strategischen Hintergrund, dem Einfluss auf den FFO (Mittel aus der operativen Tätigkeit) und/oder NAV sowie dem Einklang der Akquisition mit der langfristigen Finanzierungsstrategie.

Der Erwerb des Gagfah-Konzerns durch die Deutsche Annington ist vor diesem Hintergrund als wertsteigernd zu betrachten, insbesondere im Hinblick auf die folgenden Themen:

Ausbau der Marktstellung in Deutschland und Schaffung eines relevanten europäischen Immobilienunternehmens

Durch den Erwerb des Gagfah-Konzerns wird die Marktstellung der Gruppe in Deutschland weiter ausgebaut. Das kombinierte Unternehmen wird für über 325.000 Wohneinheiten (per 30. September 2014) in Deutschland attraktive, bezahlbare und sichere Immobilien bereitstellen (siehe *„—Gründe für das Übernahmeangebot“*). Zu diesen Haushalten und ihrem Konsumverhalten erhält Deutsche Annington einen weiter vergrößerten Zugang und eröffnet sich damit weitere Umsatzpotentiale. Als klarer Marktführer in Deutschland gemessen an Anzahl und Verkehrswert der Wohnimmobilien wird das kombinierte Unternehmen weiterhin ideal positioniert sein, um bei der fortschreitenden Konsolidierung des deutschen Immobiliensektors eine maßgebliche Rolle einzunehmen.

Auf europäischer Ebene ergibt sich durch den Zusammenschluss ein Unternehmen, das sich auf Augenhöhe mit anderen führenden internationalen Immobilienunternehmen behaupten kann. Gemessen am Verkehrswert des Portfolios wird das kombinierte Unternehmen zu den zwei größten Immobilienunternehmen im kontinentaleuropäischen Raum zählen.

Synergiepotential

Mit dem Zusammenschluss beider Unternehmen sollen vereinheitlichte Strukturen und Prozesse etabliert werden. Deutsche Annington geht davon aus, dass sich dadurch Kosteneinsparungen mit einem positiven Effekt auf den FFO 1 (wie nachfolgend unter *„Ausgewählte*

konsolidierte Finanz- und Gesellschaftskennzahlen–Zusätzliche Kennzahlen“ definiert) der Kombinierten Unternehmensgruppe in Höhe von ca. EUR 84 Mio. vor Steuern pro Jahr ergeben werden, die sich wertmäßig mit etwa EUR 47 Mio. auf operative Synergien und mit etwa EUR 37 Mio. auf geringere Finanzierungskosten verteilen.

Deutsche Annington erwartet, dass diese Synergien innerhalb von 24 Monaten nach Vollzug der Transaktion realisiert werden können.

Das Synergiepotential beruht im Wesentlichen auf folgenden Effekten:

Operative Synergien

- *Weiterentwicklung der Handwerkerorganisation und Aufbau einer gemeinsamen Management-Organisation:* Nach den für die Gruppe verfügbaren Informationen hat die Handwerkerorganisation des Gagfah-Konzerns aktuell ein jährliches Servicevolumen, das unterhalb der geplanten Ausgaben des Gagfah-Konzerns für Instandhaltung und Modernisierung in 2014 liegt. Ein gesteigerter Grad der Eigenleistung unter Einbringung der Erfahrungen mit der Handwerkerorganisation der Gruppe wird von der Gruppe als wesentlicher Hebel zur Erhöhung von Erträgen gesehen. Zusätzlich zu einem gesteigerten Grad der Eigenleistung wird eine gemeinsame Management-Organisation von TGS, die Handwerkerorganisation der Deutsche Annington, und der Handwerkerorganisation des Gagfah-Konzerns aus Sicht der Gruppe zu einer überproportionalen Reduktion der Overheadkosten führen. Die wesentlichen Overhead-Strukturen des Handwerker-Geschäftes, bestehend aus Geschäftsführung, IT, Einkauf, Controlling, etc. werden sich bei einer Vergrößerung der Handwerkeranzahl nur unterproportional erhöhen und damit Synergien erzeugen. Zusätzlich können durch das kumulierte Einkaufsvolumen beider Unternehmen signifikante Skaleneffekte im Materialeinkauf realisiert werden.
- *Aufbau eines Shared Services Centers von Deutsche Annington und Gagfah-Konzern:* Des Weiteren können über den Aufbau eines gemeinsamen zentralen Kundenservices und Backoffices Synergien geschaffen werden. Da sich das Servicevolumen beider Unternehmen gemeinsam nahezu verdoppelt, erlaubt dies eine weitaus effizientere operative Steuerung und Erhöhung der Produktivität. Zusätzlich werden sich Overheadsnergien durch gemeinsame Managementstrukturen in Kostensenkungen materialisieren. Zu gemeinsamen Services gehören die zentrale Bewirtschaftung, zentrale Unterstützung der Vermietungsorganisation, Nebenkosten- und Heizkostenabrechnung und Forderungsmanagement. Zusätzlich zu Synergien in den Verwaltungskosten, könnten durch eine stärkere Standardisierung und besseres Prozessmanagement ein reduzierter Betriebskostensaldo und ein geringerer Mietausfall erreicht werden.
- *Aufbau einer Einkaufskooperation von Deutsche Annington und Gagfah-Konzern:* : Aufgrund der möglichen Bündelung des Einkaufsvolumens lassen sich aus Sicht der Gruppe weitere Synergien schaffen. Insbesondere in den Bereichen Flottenmanagement, Einkauf von IT Hardware und Dienstleistungen lassen sich durch die Erhöhung des Einkaufsvolumens signifikante Kosteneinsparungen erzielen. Zusätzlich gibt es Potenzial für eine Reduktion der nebenkostenrelevanten Einkaufspositionen, die sich zunächst nur marginal im FFO 1 niederschlagen, jedoch mittelfristig zu einer erhöhten Kundenzufriedenheit aufgrund niedrigerer Nebenkosten führen werden.
- *Ausdehnung des Deutsche Annington Multimedia Geschäfts auf die Zielgesellschaft:* Ende 2011 ist die Gruppe eine strategische Partnerschaft mit der Deutschen Telekom eingegangen, um den bundesweiten Wohnungsbestand mit moderner Glasfasertechnik auszustatten und die Kunden mit einem TV-Signal zu versorgen. Ziel ist es, alleine im Bestand der Gruppe 145.000 Wohnungen mit TV Signalen zu versorgen. Dieses Geschäftsfeld erlaubt es der Gruppe in Kooperation mit der Deutschen Telekom, ihren Kunden Kabel TV zu günstigen Konditionen anzubieten. Das hierbei erzielte Ergebnis der Konzerntochter Deutsche Multimedia Service GmbH lässt sich durch die Ausdehnung ihrer Geschäftstätigkeit auf den Bestand des Gagfah-Konzerns materiell erhöhen.

- *Synergien durch optimierte, arbeitsteilige lokale Bewirtschaftung:* Der deutschlandweite Bestand der Gruppe und des Gagfah-Konzerns zeigt Potenziale für eine Optimierung des lokalen Property Managements. Typischerweise sind die Bewirtschaftungskosten pro Wohneinheit aufgrund von Fahrzeiten stark abhängig von der lokalen Konzentration der Bestände. Orte großer Bestandskonzentration erlauben eine optimale Aufgabenteilung der lokalen Organisationen und verhindern dadurch Unproduktivitäten. Die große Überlappung der Portfolien der Gruppe und des Gagfah-Konzerns führt dazu, dass die Konzentration der Bestände an zahlreichen Standorten zunimmt und so Synergien etwa durch gegenseitige Beauftragung geschaffen werden können.
- *IT Synergien:* Zusätzlich zu den Synergien in Bezug auf IT-Einkauf lassen sich durch eine gemeinsame SAP Plattform speziell auf der Seite der Anwendungsentwicklung die Kosten senken. Zusätzlich lassen sich durch den Aufbau eines gemeinsamen IT-Managements und IT-Supports die Fixkosten weiter optimieren.

Finanzielle Synergien

- *Reduktion des Zinsaufwands durch Refinanzierung und eine erwartete Heraufstufung des Ratings auf BBB+ durch Standard & Poor's :* Durch die Übernahme des Gagfah-Konzerns lassen sich nach Ansicht der Gruppe die zukünftigen laufenden Zinskosten des Kombinierten Unternehmens deutlich senken. Insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Ablösung der bestehenden Commercial Mortgage Backed Securities („CMBS“) Finanzierungen im Gagfah-Konzern ergibt sich ein signifikantes Einsparpotential: Nach Ansicht der Gruppe wäre aus heutiger Sicht die Ablösung der bestehenden CMBS Finanzierungen durch unbesicherte Unternehmensschuldverschreibungen vorteilhaft und würde zu einer Reduzierung der zukünftigen laufenden Zinskosten führen. Weitere Synergien können sich aus Optimierung der zu übernehmenden hypothekarisch besicherten Kleindarlehen („senior loans“) ergeben. Auf das bestehende Investment Grade Rating von BBB kann der Erwerb des Gagfah-Konzerns nach Einschätzung der Gruppe positive Auswirkung haben. Durch eine Verbesserung der externen Bonitätseinschätzung würde sich auf der Fremdkapitalseite die Möglichkeit von zusätzlichem Optimierungspotential und einer weiteren Reduzierung der Zinskosten ergeben.
- *Gestärktes Kapitalmarktprofil:* Schließlich stärkt der Erwerb das Kapitalmarktprofil des Kombinierten Unternehmens. Beruhend auf einer erwarteten Marktkapitalisierung nach Vollzug des Zusammenschlusses (auf Basis des XETRA Schlusskurses vom 28. November 2014) in Höhe von ca. EUR 9 Mrd. wird das kombinierte Unternehmen das mit Abstand größte deutsche Immobilienunternehmen sein. Gemessen an dieser Marktkapitalisierung im Streubesitz (auf Basis des XETRA Schlusskurses vom 28. November 2014) würde auf kontinentaleuropäischer Ebene der zweitgrößte Akteur im Immobiliensektor entstehen. Mit der gestiegenen Bedeutung und Liquidität der Deutsche-Annington-Aktie wird die Anziehungskraft für Investoren deutlich zunehmen. Dies sollte auch die Finanzierung mit Eigen- und/oder Fremdkapital zu verbesserten Konditionen sicherstellen. Beispielsweise besteht die Möglichkeit, dass sich aufgrund des verbesserten operativen Profils des Kombinierten Unternehmens eine verbesserte Bewertung durch Ratingagenturen ergibt. Zudem können durch das teilweise Aktientauschangebot neue Anlegerkreise für die Deutsche Annington erschlossen werden. Weiterhin ergibt sich im Falle einer gesteigerten Liquidität nach Ansicht der Gesellschaft mittelfristig auch eine mögliche Aufnahme in den DAX 30.

Weiteres Wertsteigerungspotential

Durch die zuvor aufgeführten erwarteten wirtschaftlichen Folgen und Vorteile der Transaktion ergeben sich möglicherweise weitergehende, schwer zu quantifizierende Wertsteigerungspotentiale für Aktionäre der Gruppe sowie ehemalige Gagfah-Aktionäre: Durch die Größe des Kombinierten Unternehmens, seine Marktstellung, die erwarteten Synergien, den verbesserten Zugang zu Kapitalmärkten und andere Faktoren ergibt sich aus Sicht der Gruppe ein insgesamt deutlich verbessertes Gesamtrisikoprofil. Eine derartige Verbesserung könnte mittelfristig

zu einer Neubewertung der relevanten Gewinn-, Cash Flow- und Dividendenströme der Gruppe durch den Kapitalmarkt und damit zu einer Neubewertung der Aktie führen. Eine solche Neubewertung würde ein signifikantes Wertsteigerungspotential für alle derzeitigen Aktionäre der Gesellschaft und Gagfah-Aktionäre darstellen.

Verwendung der Erlöse

Der Gesellschaft werden nur Erlöse in Zusammenhang mit den Überschussaktien zufließen. Für den Fall, dass das Übernahmeangebot für eine Anzahl von Gagfah-Aktien angenommen wird, die dazu führen würde, dass Deutsche Annington infolge des Übernahmeangebots mehr als 90 % der jeweils ausstehenden Gagfah-Aktien erwirbt, hat sich die Drittbank bereiterklärt, die Überschussaktien (also maximal 12.385.559 Gagfah-Aktien) zu übernehmen.

Um die Umtauschtreuhänder in die Lage zu versetzen, den Gagfah-Aktionären auch für die Überschussaktien entsprechend dem Inhalt des Übernahmeangebots neben einer Barzahlung DA-Angebotsaktien liefern zu können, hat der Vorstand am 1. Dezember 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 30. November 2014 beschlossen, die Angebotskapitalerhöhungen insoweit gegen Bareinlage durchzuführen wie dies zur Schaffung der Aktienkomponente der Angebotsgegenleistung notwendig ist, die auf die Überschussaktien (12.385.559 Gagfah-Aktien) entfällt und beträgt 4.423.414 DA-Angebotsaktien.

Deutsche Annington geht nicht davon aus, dass im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen in einem signifikanten Umfang durchgeführt werden. Unter der Annahme, dass die Angebotskapitalerhöhungen zum Bezugspreis in Höhe von rund EUR 25,90 (XETRA Schlusskurs vor Ankündigung der Absicht das Übernahmeangebot abzugeben) in einem Gesamtvolumen durchgeführt werden, der erforderlich ist, um die Aktienkomponente für die Angebotsgegenleistung für die Überschussaktien anbieten zu können, fließt der Gruppe nach Abzug der von ihr zu tragenden, geschätzten Emissionskosten von ungefähr EUR 3,0 Mio. ein Nettoemissionserlös von rund EUR 111,5 Mio. zu.

Die Gesellschaft wird die Erlöse aus der in diesem Prospekt beschriebenen Barkapitalerhöhung (Gesamtnettoerlös) in Höhe von rund EUR 111,5 Mio. vollständig allgemeinen betrieblichen Zwecken zuführen.

DIVIDENDENPOLITIK; ERGEBNISSE UND DIVIDENDEN JE AKTIE; VERWENDUNG VON GEWINNEN

Allgemeine Bestimmungen betreffend Gewinnverwendung und Dividendenausschüttungen

Der Anteil der Aktionäre an den Gewinnen der Gesellschaft wird auf der Grundlage ihrer jeweiligen Anteile am Aktienkapital der Gesellschaft festgelegt. Für eine Europäische Gesellschaft (*Societas Europaea – SE*) nach deutschem Recht werden die Ausschüttung von Dividenden für ein bestimmtes Geschäftsjahr und deren Höhe und Zahlungsdatum von der Hauptversammlung im folgenden Geschäftsjahr entweder auf gemeinsamen Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat oder auf Vorschlag des Vorstandes oder des Aufsichtsrats beschlossen. Die Hauptversammlung muss innerhalb der ersten sechs Monate jedes Geschäftsjahrs abgehalten werden.

Dividenden dürfen nur vom Bilanzgewinn der Gesellschaft ausgeschüttet werden. Der Bilanzgewinn wird auf der Grundlage des nach deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten und geprüften Jahresabschlusses der Gesellschaft, wie im Wesentlichen im Handelsgesetzbuch (HGB) und im Aktiengesetz geregelt, ermittelt. Die in den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften festgelegten Rechnungslegungsgrundsätze unterscheiden sich erheblich vom IFRS.

Bei der Ermittlung des Bilanzgewinns muss der Jahresüberschuss bzw. Fehlbetrag um die Gewinn-/Verlustvorträge des vorhergehenden Geschäftsjahrs und um Auflösungen oder Zuführungen zu Rücklagen bereinigt werden. Laut Gesetz ist die Bildung bestimmter Rücklagen vorgeschrieben, und die in dem gegebenen Geschäftsjahr zwingend den Rücklagen zugewiesenen Beträge müssen bei der Berechnung des Bilanzgewinns in Abzug gebracht werden. Der Vorstand muss den Abschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Erläuterungen zum Abschluss) sowie einen Konzernlagebericht für das vorhergehende Geschäftsjahr innerhalb der gesetzlich festgelegten Frist erstellen und diese unmittelbar nach ihrer Erstellung dem Aufsichtsrat und den Wirtschaftsprüfern vorlegen. Gleichzeitig muss der Vorstand dem Aufsichtsrat einen Vorschlag für die Zuweisung des Bilanzgewinns der Gesellschaft gemäß Art. 61 der Verordnung (EG) 2157/2001 des Rates vom 8. Oktober 2001 über das Statut der Europäischen Gesellschaft (SE) (die „**SE-Verordnung**“) gemeinsam mit § 170 des deutschen Aktiengesetzes vorlegen. Laut Art. 61 der SE-Verordnung in Verbindung mit § 171 des deutschen Aktiengesetzes ist der Aufsichtsrat verpflichtet, die Abschlüsse, den Konzernlagebericht des Vorstandes und den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns zu prüfen und der Hauptversammlung schriftlich seine Ergebnisse bekanntzugeben.

Der Beschluss der Hauptversammlung über die Zuweisung des Bilanzgewinns erfordert eine einfache Stimmenmehrheit. Bei der Hauptversammlung kann auch beschlossen werden, die auszuschüttenden Dividenden teilweise oder zur Gänze in Sachwerten zu bezahlen, zum Beispiel in Form eigener Aktien, die von der Gesellschaft zu diesem Zeitpunkt gehalten werden. Der Vorstand kann vorbehaltlich der Zustimmung des Aufsichtsrats entscheiden, gemäß Art. 5 der SE-Verordnung in Verbindung mit § 59 des deutschen Aktiengesetzes eine Vorauszahlung auf die Dividenden zu bezahlen. Die von der Hauptversammlung beschlossenen Dividenden sind unmittelbar nach der betreffenden Hauptversammlung fällig und zu zahlen, sofern im Dividendenbeschluss nicht gemäß den Regeln des jeweiligen Clearing-Systems etwas anderes festgelegt ist. Nach einem Zeitraum von drei Jahren verjähren nicht geltend gemachte Dividendenansprüche. Nach der Verjährung des Dividendenanspruchs gemäß den geltenden Verjährungsvorschriften geht der Anspruch auf die Gesellschaft über. Da alle Dividendenberechtigungen der Gesellschaft durch einen bei der Clearstream Banking Aktiengesellschaft hinterlegten einheitlichen Dividendenkupon bescheinigt werden, überträgt die Clearstream Banking Aktiengesellschaft die Dividenden an die Depotbanken zur Gutschrift auf ihren Konten. Deutsche Depotbanken sind ebenso verpflichtet, die Mittel an ihre Kunden auszuschütten. Aktionäre, die eine Depotbank außerhalb Deutschlands verwenden, müssen sich bei ihrer jeweiligen Bank nach den in ihrem Fall anzuwendenden Konditionen erkundigen. Mitteilungen über die Ausschüttung beschlossener Dividenden werden im deutschen Bundesanzeiger unmittelbar nach der Hauptversammlung veröffentlicht. Soweit die Gesellschaft gemäß deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften berechtigt ist Dividenden auszuschütten, und

entsprechende Entscheidungen getroffen werden, unterliegen die Ansprüche der Aktionäre auf Dividenden keinen Beschränkungen. Generell wird auf ausgeschüttete Dividenden Kapitalertragsteuer einbehalten. Für nähere Informationen über die Besteuerung von Dividenden siehe „*Wesentliche Aspekte der Besteuerung—Wesentliche Aspekte der Besteuerung in Deutschland—Besteuerung der Dividendenzahlungen von der Gesellschaft*“ und „*Wesentliche Aspekte der Besteuerung—Wesentliche Aspekte der Besteuerung in Luxemburg—Besteuerung der Dividendenzahlungen von der Gesellschaft*“).

Dividendenpolitik und Gewinn pro Aktie

In den Geschäftsjahren 2011 bis 2013 wurden für vorherige Geschäftsjahre keine Gewinne oder Reserven an die Aktionäre der Gesellschaft ausgeschüttet. Für das Geschäftsjahr 2013 beschloss die Gesellschaft auf der am 9. Mai 2014 abgehaltenen jährlichen ordentlichen Hauptversammlung erstmals die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,70 pro Aktie, was etwa 70 % des FFO 1 (laut nachstehender Definition) von EUR 168,2 Mio. für das Geschäftsjahr 2013 und einer Dividendenrendite von 3,9 % zum 31. Dezember 2013 entspricht. FFO 1 ist ein aus dem FFO (Mittel aus der operativen Tätigkeit) abgeleiteter Indikator. Zur Bestimmung des FFO 1 wird das Bereinigte EBITDA für die entsprechenden Zeiträume um das Betriebsergebnis aus der Verkaufstätigkeit, Nettozinsaufwand ohne Sondereinflüsse sowie laufende Ertragsteuern angepasst. Sofern die Geschäftsentwicklung der Gruppe stabil bleibt, beabsichtigt die Gesellschaft, für das Geschäftsjahr 2014 eine Dividende von rund EUR 0,78 je Deutsche Annington-Aktie an ihre Aktionäre auszuschütten. Da die Gesellschaft selbst kein operatives Geschäft betreibt, hängt ihre Fähigkeit zur Ausschüttung von Dividenden von den von ihren operativen Tochtergesellschaften erwirtschafteten Gewinnen und Cashflows, die diese an die Gesellschaft abführen, ab („*Risikofaktoren—Finanzielle Risiken—Der Kapitalfluss der Gesellschaft und potenzielle zukünftige Dividendenzahlungen hängen von der Rentabilität ihrer Tochtergesellschaften ab.*“).

Die DA-Angebotsaktien sind ab dem 1. Januar 2014 voll dividendenberechtigt und gewähren die gleichen Rechte wie alle anderen Namensaktien des Unternehmens. Sollte sich die Abwicklung des Übernahmeangebots verzögern, könnte die Gesellschaft – abhängig vom Ausmaß der zeitlichen Verzögerung – aus rechtlichen Gründen nicht mehr in der Lage sein, DA-Angebotsaktien mit einer Gewinnanteilsberechtigung für das Geschäftsjahr 2014 auszugeben. In diesem Fall würden die DA-Angebotsaktien mit einer Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2015 ausgegeben werden. Sollten die DA-Angebotsaktien nicht mit einer Gewinnanteilsberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2014 ausgegeben werden können, haben die Gesellschaft und die Gagfah in der Grundsatzvereinbarung vereinbart, gemeinsam darauf hinzuwirken, den Gagfah-Aktionären durch Vorabausschüttung vor Vollzug des Übernahmeangebots einen entsprechenden wirtschaftlichen Ausgleich zu verschaffen, wobei die Gesellschaft, sofern erforderlich, der Gagfah entsprechende liquide Mittel zur Verfügung stellen würde. Alternativ kann die Gesellschaft nach ihrer Wahl den Gagfah-Aktionären, die das Übernahmeangebot angenommen haben, anderweitig einen angemessenen wirtschaftlichen Ausgleich für eine fehlende Gewinnanteilsberechtigung für das Geschäftsjahr 2014 verschaffen.

Die folgende Tabelle enthält die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft für die Periode und den Gewinn pro Aktie, beides basierend auf dem gemäß IFRS erstellten konsolidierten Abschluss der Gesellschaft zum und für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2013 sowie auf der Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr und dem Bilanzgewinn basierend auf dem nicht konsolidierten Abschluss zum und für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2013, erstellt gemäß deutschen GAAP und der pro Aktie ausgeschütteten jährlichen Dividende für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2013:

	2013	2012
	(geprüft, in EUR Mio. sofern nicht anders angegeben)	
Periodenergebnis des Konzerns (IFRS)	484,2	172,2
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie (IFRS) in EUR ⁽¹⁾	2,26	0,86
Nettoergebnis für das Geschäftsjahr (HGB)	(1,8)	9,6

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(geprüft, in EUR Mio. sofern nicht anders angegeben)	
Ausgewiesener ausschüttungsfähiger Bilanzgewinn (HGB)	195,6	174,1
Pro Aktie ausgeschüttete Dividende in EUR	0,70 ⁽²⁾	-
Für das betreffende Jahr ausgeschüttete Dividende (ungeprüft)	157,0 ^{*(3)}	-

*) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

(1) Berechnet durch die Division des den Aktionären in der Periode zustehenden Gewinns (2013: EUR 480,2 Mio.; 2012: EUR 171,4 Mio.) durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien im Berichtszeitraum (2013: 224.242.425; 2012: 200.000.000).

(2) Basierend auf 224.242.425 zum 31. Dezember 2013 ausstehenden Aktien.

(3) Gibt die auf die 224.242.425 zum 31. Dezember 2013 ausstehenden Aktien ausgeschüttete Dividende an. Die für alle 240.242.425 Aktien der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Dividendenausschüttung ausgeschüttete Dividende betrug EUR 168,2 Mio.

KAPITALAUSSTATTUNG UND VERSCHULDUNGSGRAD; ERKLÄRUNG ZUM GESCHÄFTSKAPITAL

Die folgenden Tabellen geben Auskunft über die historische Kapitalausstattung und Verschuldung der Gesellschaft zum 30. September 2014 auf der Grundlage ihres Rechnungswesens. Investoren wird empfohlen, diese Tabellen in Verbindung mit den Abschnitten „Ausgewählte konsolidierte Finanz- und Gesellschaftskennzahlen“ und „Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und der Geschäftstätigkeit“ zu lesen.

Kapitalausstattung

	Zum 30. September 2014 ⁽¹⁾ (ungeprüft) (in EUR Mio.)
Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt ⁽²⁾	479,4
davon besichert ⁽³⁾	58,5
davon garantiert ⁽⁴⁾	0,5
davon unbesichert/nicht garantiert	420,4
Langfristige Verbindlichkeiten gesamt ⁽⁵⁾	8.396,7
davon besichert ⁽³⁾	2.651,9
davon garantiert ⁽⁴⁾	1,2
davon unbesichert/nicht garantiert	5.743,6
Eigenkapital der Aktionäre der Gesellschaft gemäß Bilanz ⁽⁶⁾	3.998,4
Gezeichnetes Kapital ⁽⁷⁾	240,2
Kapitalrücklage ⁽⁸⁾	1.716,1
Andere Rücklagen ⁽⁹⁾	2.042,1
Summe aus Eigenkapital der Aktionäre der Gesellschaft und Verbindlichkeiten	12.874,5

*) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

(1) Rundungsbedingt ergeben die Gesamtsummen nicht immer hundert.

(2) Bezeichnung als „Kurzfristiges Fremdkapital, gesamt“, in der ESMA-Aktualisierung der CESR-Empfehlungen vom 20. März 2013, ESMA/2013/319 („ESMA-Aktualisierung“).

(3) Die Sicherheit besteht hauptsächlich aus Grundstücksbelastungen, der Verpfändung von Bankkonten und Verpfändungen von Anteilen an verbundenen Unternehmen.

(4) „Garantiert“ beinhaltet die von Dritten zugunsten der Gruppe abgegebenen Garantien.

(5) Bezeichnung als „Langfristiges Fremdkapital, gesamt (ohne den aktuellen Anteil der langfristigen Verbindlichkeiten)“ in der ESMA-Aktualisierung.

(6) Bezeichnung als „Eigenkapital“ in der ESMA-Aktualisierung.

(7) Bezeichnung als „Aktienkapital“ in der ESMA-Aktualisierung.

(8) Bezeichnung als „gesetzliche Rücklage“ in der ESMA-Aktualisierung.

(9) Die Position „Andere Rücklagen“ beinhaltet Gewinnrücklagen.

Verschuldung

	Zum 30. September 2014 ⁽¹⁾
	(ungeprüft)
	(in EUR Mio.)
Zahlungsmittel	196,9
Zahlungsmitteläquivalente	0,0
Börsengängige Wertpapiere ⁽²⁾	0,0
Liquidität⁽³⁾	196,9
Kurzfristige Finanzforderungen⁽⁴⁾	0,0
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0
Kurzfristiger Anteil an langfristigen Verbindlichkeiten ⁽⁵⁾	60,6
Andere kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	193,1
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten⁽⁶⁾	253,7
Kurzfristige Nettofinanzschulden⁽⁷⁾	(56,8)
Sonstige langfristige, originäre finanzielle Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ⁽⁸⁾	3.161,4
Sonstige langfristige, originäre finanzielle Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.765,8
Langfristige derivative finanzielle Verbindlichkeiten (Cashflow Hedges) ⁽⁹⁾	59,0
Langfristige Finanzverbindlichkeiten⁽¹⁰⁾	6.986,2
Nettofinanzschulden⁽¹¹⁾	(7.043,0)

*) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

(1) Rundungsbedingt ergeben die Gesamtsummen nicht immer hundert.

(2) Bezieht sich auf „Handelspapiere“ in der ESMA-Aktualisierung.

(3) Liquidität ist die Summe aus Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten sowie marktfähigen Wertpapieren.

(4) Nicht erfasst wurden an dieser Stelle die zum 30. September 2014 unter den kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesenen Leistungen im Rahmen der Übernahme der Vitus-Gruppe (wie unter „Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und der Geschäftstätigkeit“ definiert) in Höhe von EUR 1.101,8 Mio.

(5) Die Position „Kurzfristiger Anteil an langfristigen Verbindlichkeiten“, wie in der ESMA-Aktualisierung angegeben, beinhaltet Finanzverbindlichkeiten, die innerhalb der nächsten zwölf Monate fällig werden und ursprünglich als langfristige finanzielle Verbindlichkeiten eingestuft waren.

(6) Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten sind die Summe aus kurzfristigen Bankverbindlichkeiten, dem kurzfristigen Anteil an langfristigen Verbindlichkeiten und anderen kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten.

(7) Kurzfristige Nettofinanzschulden sind die Differenz zwischen kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten und der Summe aus Liquidität und kurzfristigen Finanzforderungen.

(8) Bezieht sich auf „langfristige Bankdarlehen“ in der ESMA-Aktualisierung.

(9) Bezieht sich auf „Andere langfristige Bankdarlehen“ in der ESMA-Aktualisierung.

(10) Langfristige Finanzverbindlichkeiten sind die Summe aus sonstigen langfristigen, nicht-derivativen Finanzverbindlichkeiten, ausgegebenen Anleihen und langfristigen derivativen Finanzverbindlichkeiten.

(11) Nettofinanzschulden sind die Summe aus kurzfristigen und langfristigen Finanzverbindlichkeiten.

Die anderen finanziellen Verpflichtungen der Gruppe, auch als „Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse (Eventualverbindlichkeiten)“ bezeichnet, beliefen sich per 30. September 2014 auf EUR 544,1 Mio. Darin enthalten sind hauptsächlich zukünftige Mindestleasingzahlungen in Höhe von EUR 309,4 Mio. und Verbindlichkeiten gemäß TV-Kabelverträgen, geringfügigen Reparatur- und Hausmeister-Dienstleistungsverträgen und IT-Verträgen. Die Eventualverbindlichkeiten der Gruppe beliefen sich per 30. September 2014 auf EUR 8,5 Mio. und beinhalten hauptsächlich Verbindlichkeiten aus Immobilien-Übertragungsverpflichtungen.

Erklärung zum Geschäftskapital

Nach Ansicht der Gesellschaft ist die Gruppe in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen, die innerhalb der zwölf Monate nach dem Datum dieses Prospekts fällig werden, nachzukommen.

Rating

Am 10. Juni 2013 erhielt die Gruppe das folgende langfristige Kreditrating, das am 1. Dezember 2014 bestätigt wurde und sich seit dem Datum dieses Prospekts nicht geändert hat:

Ratingagentur:

Standard & Poor's Credit Market Services Europe Limited
(Niederlassung Deutschland) („Standard & Poor's“)

Rating **Ausblick**

BBB⁽¹⁾ Stabil⁽²⁾

- (1) Standard & Poor's verwendet zehn Rating-Symbole, wobei jedes Symbol eine Gruppe repräsentiert, die weitgehend dieselben Merkmale aufweist. Diese Symbole stehen für das Kreditrisiko – von „sehr gering“ bis „sehr hoch“. Die Symbole sind: AAA < AA < A < BBB < BB < B < CCC < CC < C < D. Emittenten mit einem „BBB“-Rating verfügen nach Meinung von Standard & Poor's über ausreichende Kapazitäten, um ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen, sind jedoch anfälliger für ein negatives wirtschaftliches Umfeld (*Quelle: S&P Pressemitteilung Dezember 2014*). Standard & Poor's trifft eine weitere generische Einteilung der Kreditrisikogruppen von „AA“ bis „CCC“ durch Hinzufügung eines Plus- (+) oder eines Minus- (-) Zeichens, um gegebenenfalls das relative Standing innerhalb der großen Ratingkategorien anzuzeigen. Im Fall der Deutsche Annington wurde von Standard & Poor's kein Plus- (+) oder Minus- (-) Zeichen hinzugefügt.
- (2) Der Ausblick von Standard & Poor's beurteilt die potenzielle mittelfristige Tendenz eines langfristigen Kreditratings (normalerweise sechs Monate bis zwei Jahre). Bei der Erstellung eines Rating-Ausblicks müssen Änderungen des wirtschaftlichen Umfeldes und/oder der grundlegenden Geschäftsbedingungen berücksichtigt werden. Der Ausblick „stabil“ bedeutet, dass keine Änderung des Ratings eines Emittenten zu erwarten ist (*Quelle: S&P Pressemitteilung Dezember 2014*).

Standard & Poor's verfügt über einen eingetragenen Sitz in der Europäischen Union und wurde gemäß der Verordnung (EG) 1060/2009 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. September 2009 über Ratingagenturen von der ESMA rechtswirksam registriert.

Die Ratingagentur gibt die Meinung von Standard & Poor's zum angegebenen Zeitpunkt wieder. Investoren wird empfohlen, jedes Rating einzeln zu betrachten, zusätzliche Informationen einzuholen und ihr Verständnis der Bedeutung der von Standard & Poor's bereitgestellten Kreditratinginformationen zu vertiefen. Das Rating stellt keine Kauf- oder Verkaufsempfehlungen für die Aktien dar. Ratingagenturen können ihre Ratings jederzeit ändern, wenn spezifische Umstände ihrer Meinung nach eine solche Änderung verlangen.

VERWÄSSERUNG

Betrag und Prozentsatz der unmittelbaren Verwässerung, die sich aus dem Angebot ergibt

Verwässerung umfasst zwei Aspekte: Die Verwässerung der Beteiligungsquote und die wertmäßige Verwässerung.

Die Verwässerung der Beteiligungsquote beschreibt den Effekt, den die Ausgabe von neuen Aktien auf die individuelle Beteiligungsquote der bereits beteiligten Aktionäre hat, wenn sie keine neu ausgegebenen Aktien entsprechend dem Umfang ihrer Beteiligung zeichnen.

Die wertmäßige Verwässerung beschreibt den Effekt, den die Ausgabe von neuen Aktien zu einem bestimmten Emissionspreis auf das Eigenkapital der Gesellschaft je Aktie hat.

Nähmen die Gagfah-Aktionäre das Übernahmeangebot für alle 246.431.409 Stück Gagfah-Aktien (bestehend aus den derzeit ausgegebenen Gagfah-Aktien und solchen Gagfah-Aktien, die aufgrund einer Ausübung von Wandlungsrechten unter der Wandelschuldverschreibung 2014 ausgegeben werden („**Voraussichtlich Ausstehende Gagfah-Aktien**“)) an, würden 234.045.850 Stück Gagfah-Aktien (entspricht den Voraussichtlich Ausstehenden Gagfah-Aktien minus den Überschussaktien (12.385.559 Stück Gagfah-Aktien)) im Zuge der Kapitalerhöhungen aus den Genehmigten Kapitalia gegen gemischte Sacheinlage in die Gesellschaft eingebracht, um so die gemäß der Angebotsgegenleistung zu gewährenden 83.587.804 DA-Angebotsaktien zu schaffen. Für die verbleibenden 12.385.559 Stück Gagfah-Aktien (die „**Überschussaktien**“) würden die gemäß der Angebotsgegenleistung erforderlichen 4.423.414 DA-Angebotsaktien im Wege der Kapitalerhöhung aus den Genehmigten Kapitalia gegen Bareinlagen geschaffen. Als Anschaffungskosten der Gesellschaft für die 234.045.850 Stück Gagfah-Aktien werden EUR 4.098,6 Mio. angenommen. Diese basieren auf der Ausgabe von 83.587.804 DA-Angebotsaktien zu einem Kurs von EUR 24,53 je Aktie, welcher dem volumengewichteten Durchschnittskurs der Aktien der Gesellschaft im Dreimonatszeitraum vor Ankündigung der Abgabe des Übernahmeangebots am 1. Dezember 2014 nach Mitteilung der BaFin vom 9. Dezember 2014 für den maßgeblichen Stichtag 30. November 2014 entspricht und einer baren Zuzahlung in Höhe von EUR 2.048,2 Mio. Als Erlöse aus den Barkapitalerhöhungen für die Überschussaktien werden rund EUR 114,5 Mio. angenommen. Diese basieren auf der Ausgabe von 4.423.414 DA-Angebotsaktien zu einem vereinbarten Emissionspreis von rund EUR 25,90, der dem XETRA-Schlusskurs der Aktien der Gesellschaft am Börsenhandelstag vor der Ankündigung des Übernahmeangebots entspricht. In den Voraussichtlich Ausstehenden Gagfah-Aktien sind 30.478.854 Gagfah-Aktien für die Bedienung der Wandlungsrechte unter der Wandelschuldverschreibung 2014 berücksichtigt. Eine weitere Kapitalerhöhung durch Gagfah wird nicht angenommen. Weiterhin wird unterstellt, dass sich die in Abzug gebrachten geschätzten Transaktions- bzw. Emissionskosten auf EUR 53,0 Mio. belaufen.

Berechnung der Verwässerung

	Deutsche Annington	Gagfah
Vor dem kombinierten Bar- und Tauschangebot		
Buchwert des Eigenkapitals der Anteilseigner (Nettobuchwert) ⁽¹⁾ nach IFRS zum 30. September 2014 (in TEUR).....	3.998.400 ⁽²⁾	2.293.300 ⁽⁴⁾
Anzahl ausgegebener Aktien zum 30. September 2014.....	240.242.425 ⁽³⁾	215.952.555
Anteiliger Buchwert des Eigenkapitals der Anteilseigner (Nettobuchwert) ⁽¹⁾ je Aktie (in EUR).....	16,64	10,62
Anzahl ausgegebener Aktien einschließlich aufgrund der Wandelung der Wandelschuldverschreibung 2014 ausgegebener Gagfah-Aktien.....		246.431.409
Anteiliger Buchwert des Eigenkapitals der Anteilseigner (Nettobuchwert) ⁽¹⁾ je Aktie einschließlich aufgrund Wandelung von Gagfah-Schuldverschreibungen ausgegebener Aktien (in		10,83

Berechnung der Verwässerung

	Deutsche Annington	Gagfah
EUR)		
Nach Vollzug des kombinierten Bar- und Tauschangebots		
Erhöhung des Buchwerts des Eigenkapitals der Anteilseigner (Nettobuchwert) ⁽¹⁾ infolge der Sachkapitalerhöhung (in TEUR)	2.050.409	
Erhöhung des Buchwerts des Eigenkapitals der Anteilseigner (Nettobuchwert) ⁽¹⁾ infolge der Barkapitalerhöhung (in TEUR) ..	114.544	
Buchwert des Eigenkapitals der Anteilseigner (Nettobuchwert) ⁽¹⁾ (in TEUR)	6.110.363	
Berechnung der Anzahl DA-Angebotsaktien		
Anzahl der ausgegebenen Gagfah-Aktien.....		246.431.409
Anzahl der DA-Angebotsaktien je 1 Gagfah-Aktie (entspricht 5/14 gerundet)	0,357	
Gesamtzahl der den Gagfah-Aktionären angebotenen DA-Angebotsaktien	88.011.218	
Anzahl der ausgegebenen Deutsche-Annington-Aktien nach Vollzug des kombinierten Bar- und Tauschangebots	328.253.643 ⁽²⁾	
Anteiliger Buchwert des Eigenkapitals der Anteilseigner (Nettobuchwert)⁽¹⁾ der Gruppe je Deutsche-Annington-Aktie nach Vollzug des kombinierten Bar- und Tauschangebots		
Auf je eine Deutsche-Annington-Aktie entfallender anteiliger Buchwert des Eigenkapitals der Anteilseigner (Nettobuchwert) ⁽¹⁾ der zusammengeführten Unternehmensgruppe (entsprechend dem Umtauschverhältnis) (in EUR)	18,61	
Erhöhung des anteiligen Buchwerts des Eigenkapitals der Anteilseigner (Nettobuchwert) ⁽¹⁾ je Deutsche-Annington-Aktie (in EUR).....	1,97	
Erhöhung des anteiligen Buchwerts des Eigenkapitals der Anteilseigner (Nettobuchwert) ⁽¹⁾ je Deutsche-Annington-Aktie in %	11,8	
Verwässerung der Beteiligungsquote der Deutsche-Annington-Aktionäre in %	26,8	

- 1) Der Nettobuchwert bezieht sich auf die Summe des Gesamtvermögens der Gesellschaft bzw. von Gagfah abzüglich des Betrags der gesamten Verbindlichkeiten der Gesellschaft bzw. von Gagfah sowie nicht beherrschender Anteile der Gesellschaft bzw. von Gagfah.
- 2) Gemäß Ausweis in der Konzernbilanz zum 30. September 2014 des ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach IFRS für Zwischenberichterstattung (IAS 34) der Deutsche Annington Immobilien SE.
- 3) Berücksichtigt nicht die nach dem Stichtag am 30. September 2014 aus der Sachkapitalerhöhung im Oktober 2014 im Zusammenhang mit der Übernahme der Vitus-Gruppe ausgegebenen 11.780.000 Aktien der Gesellschaft und die 19.600.000 Aktien der Gesellschaft, die im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionellen Anlegern mittels eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (*Accelerated Bookbuilding*) im November 2014 platziert worden sind. Zum Zeitpunkt dieses Prospekts beträgt daher die Anzahl der ausgegebenen Aktien vor Durchführung der Sach- und Barkapitalerhöhungen im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot 271.622.425. Zur Entwicklung des Grundkapitals der Gesellschaft zwischen dem Stichtag 30. September 2014 und dem Datum des Prospekts, siehe „— Beschreibung des Grundkapitals der Deutsche Annington Immobilien SE und geltende Bestimmungen— Entwicklung des gezeichneten Kapitals seit Gründung der Gesellschaft“.
- 4) Beruht auf der Angabe des den Aktionären zustehenden Eigenkapitals in Höhe von EUR 2.293,3 Mio., wie es im Konzern-Zwischenbericht der Gagfah für den am 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum ausgewiesen ist.

Es besteht keine wertmäßige Verwässerung für die Gagfah-Aktionäre, die das Übernahmeangebot annehmen.

AUSGEWÄHLTE KONSOLIDIERTE FINANZ- UND GESELLSCHAFTSKENNZAHLEN

Die in den nachstehenden Tabellen enthaltenen Finanzinformationen sind den geprüften Konzernabschlüssen der Gesellschaft für die zum 31. Dezember 2013, 2012 und 2011 endenden Geschäftsjahre und dem ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum entnommen oder aus ihnen abgeleitet. Diese Konzernabschlüsse wurden in Übereinstimmung mit den Internationalen Rechnungslegungsvorschriften („IFRS“) in der von der Europäischen Union übernommenen Form erstellt. Zusätzliche Informationen in diesem Prospekt wurden dem geprüften Einzelabschluss der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2013 endende Geschäftsjahr entnommen, der gemäß den Vorschriften des Handelsgesetzbuches („HGB“) erstellt wurde.

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Essen, Deutschland, („KPMG“) hat die Konzernabschlüsse der zum 31. Dezember 2013, 2012 und 2011 endenden Geschäftsjahre und den Einzelabschluss der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2013 endende Geschäftsjahr geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Zudem hat KPMG bezüglich des ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses für den zum 30. September 2014 abgelaufenen Neunmonatszeitraum eine Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht ausgestellt. Die vorgenannten Jahresabschlüsse der Gesellschaft gemäß IFRS und HGB sowie die Bestätigungsvermerke sind in diesem Prospekt, beginnend auf Seite F-1, aufgeführt. Der ungeprüfte verkürzte Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum wurde in Übereinstimmung mit § 37x Abs. 3 in Verbindung mit § 37w Abs. 2 Nr. 1 und 2, Abs. 3 und 4 Wertpapierhandelsgesetz und in Übereinstimmung mit IFRS erstellt.

Seit dem 1. Januar 2012 werden die Aufwendungen für Betriebskosten (ein Ausgabeposten für die Kosten von Leistungen der öffentlichen Versorgungsbetriebe und sonstiger bei der Gruppe angefallener immobilienbezogener Kosten) und die Erlöse aus Betriebskosten (ein Einkommensposten für den Mietern in Rechnung gestellten Anteil an den Aufwendungen für Betriebskosten) in dem Zeitraum verbucht, in dem die betreffenden Aufwendungen für Nebenkosten von externen Dienstleistungsanbietern und sonstigen Dritten berechnet werden. Vor 2012 konnten Erlöse aus Betriebskosten und der Anteil solcher Aufwendungen, der an die Mieter weitergereicht werden konnte, nur nach Rechnungstellung der jeweiligen Kosten an die Mieter verbucht werden. In dem Konzernabschluss 2012 wurden die Vergleichszahlen für 2011 entsprechend angepasst.

Ab dem Geschäftsjahr 2013 passte die Gruppe die Berichterstattung für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an, um die Ertragslage ihrer eigenen Handwerkerorganisation einzubeziehen; demzufolge sind Zwischengewinne der Handwerkerorganisation (die in den Konzernabschlüssen eliminiert werden) in der Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen enthalten. Vor 2013 wurde nur der Personalaufwand der eigenen Handwerkerorganisation in die Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen miteinbezogen, während die Dienstleistungen der Handwerker intern zum Marktpreis verbucht wurden. Des Weiteren stellt die Gruppe mit dem Geschäftsjahr 2013 aktivierte Eigenleistungen als gesonderten Posten dar. Vor 2013 wurden diese Leistungen von den originären Aufwendungen abgesetzt. In dem Konzernabschluss 2013 wurden die Vergleichszahlen für 2012 entsprechend angepasst.

Sofern Finanzdaten in den nachstehenden Tabellen als „geprüft“ gekennzeichnet sind, bedeutet dies, dass sie den oben genannten geprüften Konzern- und Jahresabschlüssen entnommen wurden. Die Kennzeichnung „ungeprüft“ wird in den nachstehenden Tabellen zur Kenntlichmachung von Finanzdaten verwendet, die nicht den oben genannten Konzern- und Jahresabschlüssen sondern entweder dem ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschluss oder den Buchführungs- oder Rechnungslegungsunterlagen entnommen oder aus diesen abgeleitet wurden. Sämtliche Finanzdaten, die im Text und den nachfolgenden Tabellen dargestellt sind, sind in Millionen Euro angegeben (EUR Mio.), sofern nicht anders angegeben. Um zu erreichen, dass die im Text und in den Tabellen verwendeten Zahlen in der Summe den angegebenen Gesamtsummen entsprechen, sind die Zahlen auf die nächste volle Zahl kaufmännisch oder auf eine die Addition erleichternde Zahl gerundet. Im Text und in den Tabellen enthaltene prozentuale Änderungen sind kaufmännisch auf eine Dezimalstelle

gerundet, sofern nicht anders angegeben. In Klammern dargestellte Finanzangaben kennzeichnen negative Zahlen. In Bezug auf Finanzangaben im Prospekt bedeutet ein Strich („-“), dass die betreffende Finanzangabe nicht verfügbar ist, während eine Null („0“) bedeutet, dass die betreffende Finanzangabe verfügbar ist, aber Null entspricht oder auf Null gerundet wurde.

Die nachstehend dargestellten ausgewählten Konzernfinanzinformationen sollten in Verbindung mit dem Abschnitt „Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage“ und den in diesem Prospekt abgedruckten Konzernabschlüssen und den dazugehörigen Anhängen sowie den an anderer Stelle in diesem Prospekt enthaltenen weiteren Finanzinformationen gelesen werden.

Daten aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

	Für den Neunmonatszeitraum bis zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2014	2013 ⁽¹⁾	2013	2012 ⁽²⁾	2011 ⁽³⁾
	(ungeprüft ^{*)} (in EUR Mio.)		(geprüft) (in EUR Mio.)		
Erlöse aus der Vermietung.....	823,5	785,2	1.048,3	1.046,5	1.058,5
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung.....	13,2	14,3	19,3	18,4	19,8
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung.....	836,7	799,5	1.067,6	1.064,9	1.078,3
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	213,0	226,1	353,5	304,9	253,3
Buchwert der veräußerten Immobilien	(180,6)	(207,1)	(325,8)	(270,4)	(188,4)
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	16,5	17,2	24,3	17,1	2,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien.....	48,9	36,2	52,0	51,6	67,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	26,9	540,1	553,7	205,6	246,7
Aktivierte Eigenleistungen	59,8	21,5	42,0	9,9	– ⁽⁴⁾
Wertveränderungen der Vorratsimmobilien	–	–	–	–	204,5
Materialaufwand.....	(382,7)	(368,1)	(502,8)	(523,3)	(548,6)
Personalaufwand.....	(130,2)	(112,4)	(172,1)	(116,2)	(90,8)
Abschreibungen	(5,1)	(4,6)	(6,8)	(6,1)	(6,2)
Sonstige betriebliche Erträge.....	34,7	33,1	45,8	43,5	44,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(110,7)	(67,0)	(104,2)	(83,2)	(70,6)
Finanzerträge	4,2	16,8	14,0	12,3	14,7
Finanzaufwendungen.....	(206,7)	(221,1)	(299,6)	(443,2)	(362,1)
Ergebnis vor Steuern.....	175,8	674,0	689,6	215,8	577,9
Ertragsteuern.....	(53,8)	(199,7)	(205,4)	(43,6)	(154,3)
Periodenergebnis	122,0	474,3	484,2	172,2	423,6
davon entfallen auf:					
Anteilseigner der Gesellschaft.....	117,3	469,2	480,2	171,4	423,0
Nicht beherrschende Anteile.....	4,7	5,1	4,0	0,8	0,6

*) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum.

- (1) Die Zahlen sind dem ungeprüften verkürzten Zwischenabschluss der Gruppe für den zum 30. September 2014 abgelaufenen Neunmonatszeitraum entnommen. In diesem wurden die Zahlen für den zum 30. September 2013 abgelaufenen Neunmonatszeitraum in Übereinstimmung mit den für das Jahr 2013 geltenden Rechnungslegungsgrundsätzen angepasst, welche die aktivierten Eigenleistungen erstmalig als eigene Position darstellen. Daraus folgte ein Anstieg des Materialaufwands in Höhe von EUR 11,0 Mio., des Personalaufwands in Höhe von EUR 6,7 Mio. und der sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von EUR 3,8 Mio.
- (2) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2013 entnommen. Die Zahlen für 2012 wurden in Übereinstimmung mit den für das Jahr 2013 geltenden Rechnungslegungsgrundsätzen angepasst, welche die aktivierten Eigenleistungen erstmalig als eigene Position darstellen, daraus folgte ein Anstieg des Materialaufwands in Höhe von EUR 3,8 Mio., des Personalaufwands in Höhe von EUR 4,1 Mio. und der sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von EUR 2,0 Mio.
- (3) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2012 entnommen. Die Zahlen für 2011 wurden in Übereinstimmung mit den 2012 geltenden Rechnungslegungsgrundsätzen angepasst, was eine Abnahme bei den Erlösen aus der Vermietung und dem Ergebnis aus Immobilienbewirtschaftung sowie einem entsprechenden

Rückgang des Materialaufwands in Höhe von EUR 4,3 Mio. gegenüber den in dem Konzernabschluss für 2011 vorgelegten Zahlen zur Folge hatte. Zudem führte die Anwendung der 2012 geltenden Buchführungsgrundsätze zu einem Anstieg des Gewinns aus Immobilienverkäufen und einer entsprechenden Abnahme des Ergebnisses aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von EUR 2,7 Mio. für das Geschäftsjahr 2011.

- (4) Hätte die Gruppe die 2013 gültigen Rechnungslegungsgrundsätze im Geschäftsjahr 2011 angewendet, hätte die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung aktivierte Eigenleistungen in Höhe von EUR 3,4 Mio. und einen Anstieg des Personalaufwands in Höhe von EUR 2,3 Mio. sowie der sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von EUR 1,1 Mio. ausgewiesen.

Daten aus der Konzernbilanz

	Zum 30. September	Zum 31. Dezember		
	2014	2013	2012	2011 ⁽¹⁾
	(ungeprüft ^{*)} (in EUR Mio.)	(geprüft) (in EUR Mio.)		
Immaterielle Vermögenswerte.....	2,8	3,8	5,2	7,7
Sachanlagen.....	22,7	20,7	16,2	7,1
Investment Properties	11.337,4	10.266,4	9.843,6	9.893,8
Finanzielle Vermögenswerte	63,9	42,5	44,6	44,3
Sonstige Vermögenswerte	16,2	16,1	28,3	18,8
Laufende Ertragsteueransprüche	0,1	0,1	0,1	0,2
Latente Steueransprüche.....	3,0	3,0	8,8	0,0
Langfristige Vermögenswerte.....	11.446,1	10.352,6	9.946,8	9.971,9
Vorräte.....	1,4	2,5	0,9	12,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	53,0	103,5	20,3	49,5
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.101,8	2,1	2,1	2,2
Sonstige Vermögenswerte	36,5	26,3	26,5	26,3
Laufende Ertragsteueransprüche	14,6	12,1	12,8	15,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente.....	196,9	547,8	470,1	278,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	41,4	45,9	128,8	25,9
Kurzfristige Vermögenswerte.....	1.445,6	740,2	661,5	411,1
Summe Aktiva	12.891,7	11.092,8	10.608,3	10.383,0
Gezeichnetes Kapital	240,2	224,2	0,1	0,1
Kapitalrücklage.....	1.716,1	1.430,1	1.052,3	718,2
Gewinnrücklagen.....	2.098,3	2.178,5	1.661,1	1.539,3
Sonstige Rücklagen	(56,2)	(27,3)	(47,1)	(41,3)
Eigenkapital der Aktionäre der Gesellschaft gemäß Bilanz ..	3.998,4	3.805,5	2.666,4	2.216,3
Nicht beherrschende Anteile.....	17,2	12,5	11,0	13,5
Eigenkapital	4.015,6	3.818,0	2.677,4	2.229,8
Rückstellungen	392,2	342,6	358,2	296,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,2	0,3	0,3	0,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten.....	6.986,2	5.553,0	5.766,7	6.146,1
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten.....	0,0	0,0	86,3	105,6
Sonstige Verbindlichkeiten.....	10,5	9,8	4,8	5,1
Latente Steuerschulden.....	1.007,6	925,0	724,2	691,9
Langfristige Schulden.....	8.396,7	6.830,7	6.940,5	7.245,9
Rückstellungen	144,5	148,6	185,5	196,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	44,2	47,6	46,0	37,6
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten.....	253,7	212,1	683,8	619,2
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten.....	0,0	0,0	26,5	26,0
Sonstige Verbindlichkeiten.....	37,0	35,8	48,6	27,6
Kurzfristige Schulden.....	479,4	444,1	990,4	907,3
Schulden	8.876,1	7.274,8	7.930,9	8.153,2
Summe Passiva.....	12.891,7	11.092,8	10.608,3	10.383,0

*) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum.

- (1) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2012 entnommen. Die Zahlen für 2011 wurden in Übereinstimmung mit den 2012 geltenden Rechnungslegungsgrundsätzen angepasst, was eine Abnahme bei den Vorräten, der Summe der kurzfristigen Vermögenswerte und der Summe der Aktiva und einer entsprechenden

Abnahme in der Summe der kurzfristigen Verbindlichkeiten, der Summe der Verbindlichkeiten und der Summe der Aktiva und Passiva in Höhe von EUR 313,9 Mio. zur Folge hatte. Dieser Betrag entsteht durch Abnahme bei den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 345,6 Mio., die durch einen Anstieg bei den Rückstellungen in Höhe von EUR 31,7 Mio. im Vergleich zu den in dem Konzernabschluss für 2011 genannten Zahlen teilweise ausgeglichen wird. Zudem führte die Anwendung der 2012 geltenden Buchführungsgrundsätze zu einer Abnahme der Gewinnrücklagen und einem entsprechenden Anstieg der sonstigen Rücklagen in Höhe von EUR 0,4 Mio. für das Geschäftsjahr 2011.

Daten aus der Konzern-Kapitalflussrechnung

	Zum bzw. für den Neunmonatszeitraum bis zum 30. September		Zum bzw. für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2014	2013	2013	2012	2011 ⁽¹⁾
	(ungeprüft ^{*)})		(geprüft)		
	(in EUR Mio.)		(in EUR Mio.)		
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	305,9	130,5	259,6	385,5	585,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit.....	(1.379,2)	159,7	171,3	194,5	87,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit.....	722,4	(479,4)	(353,2)	(388,4)	(705,0)
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente.....	(350,9)	(189,2)	77,7	191,6	(32,2)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang.....	547,8	470,1	470,1	278,5	310,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	196,9	280,9	547,8	470,1	278,5

*) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum.

(1) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2012 entnommen. Die Zahlen für das Geschäftsjahr 2011 wurden in Übereinstimmung mit den im Geschäftsjahr 2012 geltenden Rechnungslegungsgrundsätzen angepasst, was zu einem Anstieg des Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit und einer entsprechenden Abnahme des Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von EUR 4,4 Mio. im Vergleich zu den im Konzernabschluss von 2011 genannten Zahlen geführt hat.

Zusätzliche Kennzahlen

Deutsche Annington nimmt an, dass die in diesem Abschnitt beschriebenen Kennzahlen für die Ermittlung des operativen und finanziellen Ergebnisses der Gesellschaft die wichtigsten sind.

Deutsche Annington erwartet, dass die Leistungsindikatoren Bereinigtes EBITDA, NAV, die LTV-Ratio, FFO 1, AFFO und FFO 2 (wie untenstehend definiert) (zusammen im Folgenden „Leistungsindikatoren“ genannt) für potenzielle Investoren von Nutzen sind. Deutsche Annington ist der Meinung, dass die Leistungsindikatoren für die Bewertung der betrieblichen Leistung, des Nettowertes des Immobilienportfolios der Gruppe, des Verschuldungsgrads der Gruppe und des durch das Wohnimmobiliengeschäft der Gruppe generierten Mittelzuflusses nützlich sind, weil eine Reihe von Unternehmen, insbesondere Immobilienunternehmen, diese Zahlen ebenfalls als Indikatoren für ihre Leistung veröffentlichen. Jedoch sind die Leistungsindikatoren nach IFRS oder nach dem HGB nicht als Kennzahlen anerkannt, und keine dieser Kennzahlen ist als Ersatz für die Kennzahlen Nettovermögen, Ergebnis vor Steuern, Nettoertrag, Cashflow aus betrieblichen Tätigkeiten bzw. in betrieblichen Tätigkeiten genutzter Cashflow oder für sonstige Kennzahlen aus der Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalfluss- oder Bilanzrechnung, die in Übereinstimmung mit den IFRS ermittelt werden, oder als Indikator für die Rentabilität oder Liquidität zu verstehen. Die Leistungsindikatoren geben nicht notwendigerweise an, ob der Kapitalfluss für den Liquiditätsbedarf der Gruppe ausreichend oder verfügbar sein wird, und sind auch nicht als Indikator für die vergangenen betrieblichen Ergebnisse der Gruppe geeignet. Von den Leistungsindikatoren lässt sich auch nicht zwingend auf die zukünftige Ertragslage schließen. Da nicht alle Unternehmen die Leistungsindikatoren in der gleichen Weise berechnen, ist die von der Gruppe gewählte Darstellung der Leistungsindikatoren nicht zwangsläufig mit ähnlich bezeichneten Kennzahlen, die von anderen Unternehmen verwendet werden, vergleichbar.

Die folgende Tabelle enthält eine Zusammenfassung von einigen zusätzlichen Kennzahlen für die dargestellten Berichtsperioden:

	Zum bzw. für den Neunmonatszeitraum bis zum 30. September		Zum bzw. für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2014	2013	2013	2012 ⁽¹⁾	2011
	(ungeprüft ^{*)} und in EUR Mio., falls nicht anders angegeben)		(ungeprüft ^{*)} und in EUR Mio., falls nicht anders angegeben)		
Mieteinnahmen	572,7 ^{**)}	546,1 ^{**)}	728,0 ^{***)}	729,0 ^{***)}	730,7 ^{***)}
Bereinigtes EBITDA ⁽²⁾	400,2	363,1	470,4	474,0	477,2
FFO 1 ⁽³⁾	205,0	163,4	223,5	169,9	150,6
FFO 2 ⁽³⁾	240,7	190,8	251,2	206,6	179,2
AFFO ⁽³⁾	188,4	147,7	203,5	146,2	135,1
FFO 1 (vor Instandhaltung) ⁽³⁾	311,4	268,5	360,0	297,2	280,0
NAV ⁽⁴⁾	5.094,8	4.766,5	4.782,2	3.448,9	2.968,0
LTV-Ratio (in % und zum Periodenende) ⁽⁵⁾	52,8	50,9	50,2	58,6	64,8
Modernisierung und Instandhaltung (in EUR /m ² pro Jahr) ⁽⁶⁾	21,1	12,8	20,0	18,4	16,0
Mitarbeiter (Anzahl zum Periodenende).....	3.436 ^{**)}	2.815 ^{**)}	2.935 ^{***)}	2.407 ^{***)}	1.279 ^{***)}
Anzahl verkaufter Einheiten	2.651	3.415	6.720	4.819	3.169
<i>Davon Verkäufe Privatisierung</i>	1.778	2.001	2.576	2.784	2.503
<i>Davon Verkäufe Non-Core</i>	873	1.414	4.144	2.035	666
Leerstandsquote in % ⁽⁷⁾	3,6	3,9	3,5	3,9	4,1
Monatliche Istmiete (in EUR /m ²) ⁽⁸⁾	5,59	5,37	5,40	5,28	5,17
Wohnimmobilieneigenbestand (Anzahl WE)	183.983	178.565	175.258	181.954	186.530

*) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

***) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum.

*** Geprüft.

(1) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2013 entnommen. Die Zahlen für 2012 wurden in Übereinstimmung mit den für das Jahr 2013 geltenden Rechnungslegungsgrundsätzen angepasst.

(2) Bereinigtes Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen, das „Bereinigtes EBITDA“, ist das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen (einschließlich der Erträge aus übrigen Beteiligungen), das um Sondereinflüsse, wie z. B. Akquisitionskosten, und um das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties und Vorratsimmobilien bereinigt wurde (Auswirkungen). Sondereinflüsse beinhalten Auswirkungen, die die Gesellschaft als unüblich oder selten einstuft und die das Ergebnis beeinflussen, wie Projektkosten für die weitere Entwicklung der Geschäftstätigkeit. In der folgenden Tabelle ist die Berechnung des Bereinigten EBITDA für die genannten Zeiträume dargestellt:

	Für den Neunmonatszeitraum bis zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2014	2013	2013	2012	2011 ^(a)
	(ungeprüft ^{*)} (in EUR Mio.)		(geprüft, falls nicht anders angegeben) (in EUR Mio.)		
Periodenergebnis	122,0	474,3	484,2	172,2	423,6
Zinsaufwendungen/Erträge	203,4	205,0	288,3	433,9	350,1
Ertragsteuern	53,8	199,7	205,4	43,6	154,3
Abschreibungen	5,1	4,6	6,8	6,1	6,2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	(26,9)	(540,1)	(553,7)	(205,6)	(246,7)
Wertveränderungen in Vorratsimmobilien	-	-	-	-	(204,5)
= EBITDA IFRS^{**)}	357,4	343,5	431,0	450,2	483,0
Sondereinflüsse (ungeprüft)	40,5	18,5	48,4	21,2	17,9 ^{**)}
<i>Hiervon</i>					
<i>Geschäftsmodelloptimierung/Entwicklung neuer</i>					
<i>Geschäftsfelder^{**)(b)}</i>	1,2	3,8	4,8	7,5	10,8
<i>Akquisitionskosten^{**)(c)}</i>	29,2	0,1	2,3	0,0	0,0
<i>Refinanzierungen und Eigenkapitalmaßnahmen^{**)(d)}</i>	0,3	13,9	20,4	10,5	3,5
<i>Abfindungen/Altersteilzeit^{**)}</i>	9,8	0,7	20,9	3,2	3,6
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien ^(e)	2,3	1,1	(9,0)	2,6	(23,7) ^{**)}
Bereinigtes EBITDA (ungeprüft)^{**)}	400,2	363,1	470,4	474,0	477,2

*) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum.

- **) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.
- (a) Die Zahlen für das Jahr 2011 wurden angepasst, um die Neuordnung neutraler Effekte darzustellen.
- (b) Einschließlich der Trennung von Immobilienbewirtschaftung und Asset Management, der Errichtung eines Kundenbetreuungszentrums und der Verringerung der Anzahl der regionalen Mitarbeiter, Zentralisierung und Standardisierung der Bewirtschaftungsprozesse und der Vertriebsrestrukturierung, der Kosten für die Gründung im Zusammenhang mit dem Aufbau der Hausmeister- und Handwerkerorganisation.
- (c) Einschließlich der Kosten, die im Zusammenhang mit dem DeWAG-Erwerb und der Übernahme der Vitus-Gruppe (wie unter „Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und der Geschäftstätigkeit“ definiert) entstanden sind.
- (d) Einschließlich der Vorbereitungen des Börsengangs („IPO“), Kosten bezüglich der Restrukturierung der grundschuldbesicherten Schuldverschreibungen, die von der German Residential Asset Note Distributor P.L.C. („GRAND“) ausgegeben und verkauft worden waren, und anderer Kosten für Refinanzierung und Eigenkapital, insoweit sie nicht Verbindlichkeiten oder Eigenkapital darstellen.
- (e) Mit den Bereinigungen sollen die Auswirkungen einiger Rechnungslegungsgrundsätze bei gewinnwirksamen Immobilienverkäufen in Zeiträumen vor ergebniswirksamen Verkäufen dieser Immobilien vermieden werden. Ebenso soll die Auswirkung der Reklassifizierung der Vorratsimmobilien als zur Finanzierung gehaltener Immobilien zum Ende des Geschäftsjahres 2011 vermieden werden. Für weitere Informationen, siehe „Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und der Geschäftstätigkeit—Ergebnisse betrieblicher Tätigkeit—Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien“.

- (3) Mittel aus der operativen Tätigkeit (FFO) stellt eine an den verfügbaren Cashflow aus operativer Tätigkeit angelehnte Kennzahl dar. Neben dem Bereinigten EBITDA werden im FFO die wiederkehrenden zahlungswirksamen Nettozinsaufwendungen aus originären Finanzinstrumenten sowie Ertragsteuern berücksichtigt. Die Kennzahl wird nicht auf Basis einer besonderen internationalen Rechnungslegungsvorschrift ermittelt, sondern ist als Ergänzung zu den anderen gemäß IFRS ermittelten Ergebniskennzahlen zu sehen. Die Gruppe unterscheidet zwischen den folgenden FFO-Kennzahlen: Bei dem „**FFO 1**“ (ohne das Bereinigte EBITDA Vertrieb (wie unten definiert)) wird das Bereinigte EBITDA für die entsprechenden Zeiträume angepasst um das Betriebsergebnis aus der Verkaufstätigkeit (Bereinigtes EBITDA Vertrieb (wie unten definiert)), den Nettozinsaufwand ohne Sondereinflüsse (z. B. Transaktionskosten, Vorfälligkeitsentschädigungen, Bereitstellungszinsen) sowie laufende Ertragsteuern. Bei dem „**FFO 1 (vor Instandhaltung)**“ wird das FFO 1 um den Aufwand für Instandhaltung angepasst. Bei dem „**AFFO**“ (investitionsbereinigtes FFO 1) wird das FFO 1 um die kapitalisierte Instandhaltung („Substanzwahrende Investitionen“) bereinigt. Bei dem „**FFO 2**“ wird das Bereinigte EBITDA Vertrieb zum FFO 1 für die jeweiligen Zeiträume hinzugerechnet.

Die folgende Tabelle zeigt die Berechnung des FFO 1, AFFO, FFO 1 (vor Instandhaltung) und FFO 2:

	Für den Neunmonatszeitraum bis zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2014	2013	2013	2012 ^(a)	2011
	(ungeprüft ^{b)})		(ungeprüft ^{b)})		
	(in EUR Mio.)		(in EUR Mio.)		
Bereinigtes EBITDA ^(b)	400,2	363,1	470,4	474,0	477,2
Bereinigtes EBITDA Vertrieb.....	(35,7)	(27,4)	(27,7)	(36,7)	(28,6)
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung.....	364,5	335,7	442,7	437,3	448,6
Zinsaufwand FFO ^(c)	(153,5)	(166,3)	(210,7)	(265,3)	(293,1)
Laufende Ertragsteuer ^(d)	(6,0)	(6,0)	(8,5)**	(2,1)**	(4,9)**
FFO 1	205,0	163,4	223,5	169,9	150,6
Substanzwahrende Investitionen ^(e)	(16,6)	(15,7)	(20,0)	(23,7)	(15,5)
AFFO	188,4	147,7	203,5	146,2	135,1
Substanzwahrende Investitionen ^(e)	16,6	15,7	20,0	23,7	15,5
Aufwendungen für Instandhaltung.....	106,4	105,1	136,5**	127,3**	129,4
FFO 1 (vor Instandhaltung)	311,4	268,5	360,0	297,2	280,0
Aufwendungen für Instandhaltung.....	(106,4)	(105,1)	(136,5)	(127,3)	(129,4)
Bereinigtes EBITDA Vertrieb.....	35,7	27,4	27,7	36,7	28,6
FFO 2 (FFO 1 inkl. bereinigtem Vertriebsergebnis)	240,7	190,8	251,2	206,6	179,2

*) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

**) Geprüft.

- (a) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2013 entnommen. Die Zahlen für 2012 wurden in Übereinstimmung mit den für das Jahr 2013 geltenden Rechnungslegungsgrundsätzen angepasst.
- (b) Bereinigtes Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen, Zu- und Abschreibungen. Hinsichtlich der Berechnung des Bereinigten EBITDA, s.o. Fußnote (2).
- (c) Bezieht sich auf den periodenbezogenen Nettozinsaufwand ohne Sondereinflüsse
- (d) Bezieht sich auf die laufenden Ertragsteuern gemäß der Gewinn- und Verlustrechnung der Gruppe (ohne Berücksichtigung aperiodisch laufender Ertragsteuern und latenter Steuern). Deutsche Annington berücksichtigt

nicht die für die Steuern relevanten Kapitalflussposten, um Mittel aus der operativen Tätigkeit zu ermitteln, da diese von Zeitraum zu Zeitraum erheblich schwanken und von einmaligen Auswirkungen betroffen sind.

- (e) Bezieht sich auf geplante Investitionen zur Erhaltung des Wertes der jeweiligen Immobilie ohne Zwischengewinne.
- (4) Der NAV wird als Indikator für das langfristige Eigenkapital der Gruppe herangezogen und wird auf der Basis des Nettovermögens bei Abzug des Verkehrswerts von derivativen Finanzinstrumenten (netto) und von latenten Steuern errechnet („NAV“). Der NAV berücksichtigt auch Bewertungen für alle Vorratsimmobilien, welche nach IFRS nicht zu Verkehrswerten als Teil des NAV angesetzt werden.

Die folgende Tabelle enthält die Berechnung des NAV zu den angegebenen Stichtagen:

	Zum 30. September	Zum 31. Dezember		
	2014	2013	2012	2011
	(ungeprüft ^{*)} (in EUR Mio.)	(geprüft, falls nicht anders angegeben) (in EUR Mio.)		
Eigenkapital der Aktionäre der Gesellschaft gemäß Bilanz	3.998,4 ^{**)}	3.805,5	2.666,4	2.216,3
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente ^(a)	91,8	54,7	67,1	59,8
Latente Steuern ^(b)	1.004,6 ^{**)}	922,0	715,4	691,9
NAV (ungeprüft)	5.094,8	4.782,2	3.448,9	2.968,0

*) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

***) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum.

(a) Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps.

(b) Latente Steuern resultiert aus der Verrechnung der jeweiligen Bilanzpositionen „Latente Steueransprüche“ und „Latente Steuerschulden“.

- (5) Die Beleihungsquote („LTV-Ratio“) ist das Verhältnis des Nominalwertes von Finanzverbindlichkeiten (ohne EK 02 Steuerschulden), abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, zur Summe der Investment Properties, Vorratsimmobilien, selbst genutzten Immobilien sowie zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte. Die folgende Tabelle enthält die Berechnung der LTV-Ratio zu den angegebenen Stichtagen:

	Zum 30. September	Zum 31. Dezember		
	2014	2013	2012	2011
	(ungeprüft ^{*)} (in EUR Mio.)	(geprüft, falls nicht anders angegeben) (in EUR Mio.)		
Finanzverbindlichkeiten (ungeprüft) ^{**)(a)}	6.795,0	5.728,1	6.318,5	6.716,2
Abzüglich: Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(236,2)	(547,8)	(470,1)	(278,5)
Nettofinanzverbindlichkeiten (ungeprüft)^{**}	6.558,8	5.180,3	5.848,4	6.437,7
Investment Properties	12.360,1	10.266,4	9.843,6	9.893,8
Vorratsimmobilien ^(b)	–	–	–	16,2
Selbst genutzte Immobilien	12,1 ^{**)}	12,2	9,5	3,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	41,4	45,9	128,8	25,9
Summe der Immobilien und der zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (ungeprüft)^{**)}	12.413,6	10.324,5	9.981,9	9.939,6
LTV-Ratio (in % und zum Periodenende) (ungeprüft)^{**)(a)}	52,8	50,2	58,6	64,8

*) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum und adjustiert um den Verkauf des Leopard-Portfolios und die Übernahme der Vitus-Gruppe (wie unter „Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und der Geschäftstätigkeit“ definiert).

***) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

(a) Finanzverbindlichkeiten basieren auf Nominalwerten; die Nominalwerte beinhalten insbesondere keine Finanzierungsleasingverbindlichkeiten und Auswirkungen von der Bewertung von Derivaten und sind somit etwas niedriger als die in der nach IFRS aufgestellten Konzernbilanz der Gruppe enthaltenen. Wenn die Werte nach IFRS angewendet worden wären, würde die Beleihungsquote 54,0 % zum 30. September 2014, 50,5 % zum 31. Dezember 2013, 59,9 % zum 31. Dezember 2012 und 65,3 % zum 31. Dezember 2011 betragen.

(b) Bezieht sich auf den Verkehrswert der Vorratsimmobilien zu den angegebenen Stichtagen.

- (6) Modernisierung und Instandhaltung pro m² ist der Quotient der Gesamtsumme von Modernisierung und Instandhaltung inklusive der Arbeitsleistung der integrierten Handwerkerorganisation und Wohnfläche. Die folgende Tabelle zeigt die Berechnung der Modernisierung und Instandhaltung für die angegebenen Zeiträume.

	Für den Neunmonatszeitraum bis zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2014	2013	2013	2012 ^(a)	2011 ^(b)
	(ungeprüft ^(c)) (in EUR Mio., falls nicht anders angegeben)		(ungeprüft ^(c) , falls nicht anders angegeben) (in EUR Mio., falls nicht anders angegeben)		
Aufwendung für Instandhaltung.....	106,4	105,1	136,5 ^{**)}	127,3 ^{**)}	129,4
Substanzwahrende Investitionen ^(c)	16,9	15,7	21,1	23,7	15,5
Modernisierungsmaßnahmen ^(d)	120,0	26,6	70,8	65,7	47,6
Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen	243,3	147,4	228,4	216,7	192,5
<i>Davon Umsatz der eigenen Handwerkerorganisation</i>	<i>129,8</i>	<i>86,6</i>	<i>123,8</i>	<i>54,3</i>	<i>1,4</i>
<i>Davon eingekaufte Drittleistungen</i>	<i>113,5</i>	<i>60,8</i>	<i>104,6</i>	<i>162,4</i>	<i>191,1</i>
Gesamtdurchschnitt Wohnfläche (in tausend m ²) (ungeprüft).....	11.544	11.490	11.446	11.760	12.022

*) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

***) Geprüft.

(a) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2013 entnommen.

(b) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2012 entnommen.

(c) Bezieht sich auf geplante Investitionen zur Erhaltung des Wertes der jeweiligen Immobilie einschließlich Zwischengewinne in Höhe von EUR 0,3 Mio.

(d) Bezieht sich auf Investitionen, die der Steigerung des Wertes der jeweiligen Immobilie dienen sollen und regelmäßig gesetzliche Mieterhöhungsrechte hinsichtlich der modernisierten Wohneinheit auslösen oder den Leerstand reduzieren.

(7) Anzahl der leerstehenden Wohnbestände zum 30. September 2014 bzw. jeweils zum 31. Dezember 2013, 2012 und 2011, geteilt durch die Gesamtzahl der Wohnbestände zum jeweiligen Datum.

(8) Die Istmiete (in EUR pro Monat und m²) – aktueller Bruttoertrag pro Monat für vermietete Wohnbestände gemäß den jeweiligen Mietverträgen zum 31. Dezember 2011, 2012 und 2013 und 30. September 2013 und 2014 vor Abzug nicht-übertragbarer Betriebskosten geteilt durch die Wohnfläche der vermieteten Wohnbestände. Die Istmiete wird häufig auch als Nettokalmiete bezeichnet.

Segmente

Seit Beginn des ersten Quartals 2013 verfügt die Gruppe über zwei Segmente: Bewirtschaftung und Vertrieb. In der folgenden Erörterung werden ausgewählte Geschäftsbereichsfinanzdaten für die Neunmonatszeiträume zum 30. September 2014 und 30. September 2013 und für die Geschäftsjahre 2013, 2012 und 2011 auf der Grundlage der derzeit geltenden Segmentberichterstattung vorgelegt.

Zum Segment Bewirtschaftung gehören Tätigkeiten der Wohnimmobilienbewirtschaftung, Mietverwaltung, Modernisierung und Instandhaltung sowie Services für Mieter. Das Segment Bewirtschaftung ist der Hauptgeschäftsbereich der Gruppe. Das Bereinigte EBITDA Bewirtschaftung wird errechnet, indem Bewirtschaftungskosten und Aufwendungen für Instandhaltung von den Mieteinnahmen der Gruppe abgezogen werden („**Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung**“).

Das Segment Vertrieb umfasst sämtliche Tätigkeiten mit Bezug auf die Veräußerung von Wohnungen und sonstigen Beständen. Es umfasst sowohl Verkäufe einzelner Bestände (Privatisierung) wie den Verkauf von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern als auch Non-Core-Verkäufe, die Mehrfamilienhäuser und Gewerbeimmobilien betreffen. Das Bereinigte EBITDA Vertrieb errechnet sich durch Subtraktion aller betrieblichen Aufwendungen (ohne Gemeinkosten), die im Zusammenhang mit Verkaufsaktivitäten entstehen, von dem von der Gruppe generierten Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien sowie durch Anpassung des Ergebnisses aus der Veräußerung von Immobilien an bestimmte Neuklassifizierungs- und Zeiteffekte („**Bereinigtes EBITDA Vertrieb**“), siehe „—Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und der Geschäftstätigkeit—Ergebnisse betrieblicher Tätigkeit—Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien“.

Die folgende Tabelle zeigt das Bereinigte EBITDA Bewirtschaftung und das Bereinigte EBITDA Vertrieb der Gruppe für die dargestellten Zeiträume:

	Für den Neunmonatszeitraum zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2014	2013	2013	2012	2011
	(ungeprüft ^{*)} (in EUR Mio.)		(ungeprüft, falls nicht anders angegeben) (in EUR Mio.)		
Segment Bewirtschaftung					
Mieteinnahmen	572,7	546,1	728,0 ^{***)}	729,0 ^{***)}	730,7 ^{***)}
Aufwendungen für Instandhaltungen.....	(106,4)	(105,1)	(136,5) ^{***)}	(127,3) ^{***)}	(129,4) ^{**)}
Bewirtschaftungskosten ^{**)(1)}	(101,8)	(105,3)	(148,8)	(164,4)	(152,7)
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung^{**)(2)}	364,5	335,7	442,7	437,3	448,6
Segment Vertrieb					
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien.....	213,0	226,1	353,5 ^{***)}	304,9 ^{***)}	253,3 ^{***)}
Buchwerte der veräußerten Immobilien	(180,6)	(207,1)	(325,8) ^{***)}	(270,4) ^{***)}	(188,4) ^{***)}
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	16,5	17,2	24,3 ^{***)}	17,1 ^{***)}	2,7 ^{***)}
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (IFRS)	48,9	36,2	52,0^{***)}	51,6^{***)}	67,6^{***)}
Reklassifizierung von Vorratsimmobilien als Investment Properties ^{**)}	-	-	-	-	(21,0)
Wertveränderung (realisiert) der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien ^{**)}	(16,5)	(17,2)	(24,3)	(17,1)	(2,7)
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien ^{**)}	18,8	18,3	15,3	19,7	0,0
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien^{**)}	51,2	37,3	43,0	54,2	43,9
Vertriebskosten ^{**)}	(15,5)	(9,9)	(15,3)	(17,5)	(15,3)
Bereinigtes EBITDA Vertrieb^{**)(2)(3)}	35,7	27,4	27,7	36,7	28,6

*) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum.

***) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

***) Geprüft.

- (1) Einschließlich aller Aufwendungen für das Segment Bewirtschaftung, die nicht den Aufwendungen für Instandhaltung zuzuordnen sind. Zudem erfasst Deutsche Annington sonstige Erträge aus der Bewirtschaftung, denen Kosten gegenüberstehen, wie z. B. Erlöse aus der Wohneigentumsverwaltung für Dritte oder Mietzuschüsse öffentlicher Träger.
- (2) Deutsche Annington verwendet das Bereinigte EBITDA Bewirtschaftung und das Bereinigte EBITDA Vertrieb als Kennzahlen für die Segmentprofitabilität gemäß IFRS 8. Da nicht alle Unternehmen das Bereinigte EBITDA in derselben Weise berechnen, ist diese von der Gesellschaft verwendete Kennzahl nicht zwangsläufig mit ähnlichen oder ähnlich bezeichneten Kennzahlen anderer Unternehmen vergleichbar. Das Bereinigte EBITDA Bewirtschaftung und das Bereinigte EBITDA Vertrieb ergeben zusammengefasst das Bereinigte EBITDA der Gruppe.
- (3) Mit den Bereinigungen sollen die Auswirkungen einiger Rechnungslegungsgrundsätze bei gewinnwirksamen Immobilienverkäufen in Zeiträumen vor ergebniswirksamen Verkäufen dieser Immobilien vermieden werden. Ebenso soll die Auswirkung der Reklassifizierung der Vorratsimmobilien als Investment Properties zum Jahresende 2011 vermieden werden. Für weitere Informationen, siehe „Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und der Geschäftstätigkeit—Ergebnisse betrieblicher Tätigkeit—Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien“.

DARSTELLUNG UND ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE UND DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Übersicht

Die Gruppe betrachtet sich, gemessen am Wert ihres Immobilienportfolios und der Anzahl der in ihrem Eigentum befindlichen Wohnimmobilien, als größte private Wohnimmobiliengesellschaft Deutschlands. Nach dem gleichen Maßstab ist Deutsche Annington auch eine der zehn größten europäischen börsennotierten Immobiliengesellschaften und die größte börsennotierte Wohnimmobiliengesellschaft Deutschlands. Zum 30. September 2014 umfasste das Immobilienportfolio der Gruppe 183.983 Wohneinheiten, 45.682 Garagen und Stellplätze sowie 1.261 gewerbliche Einheiten und wurde mit EUR 11,4 Mrd. bewertet. Im April 2014 vollzog Deutsche Annington den Erwerb eines von der DeWAG Gruppe verwalteten Immobilienportfolios und schloss einen Aktienkaufvertrag im Hinblick auf die Integration des aus rund 30.000 Wohneinheiten bestehenden Immobiliengeschäfts der Vitus Real Estate Group ab, der am 1. Oktober 2014 vollzogen wurde („**Übernahme der Vitus-Gruppe**“, wobei die nachstehend angeführten Einheiten als „**Vitus-Gruppe**“ ohne die im Oktober 2014 an eine Tochtergesellschaft der LEG Immobilien AG verkauften Einheiten als „**Behaltene Vitus-Gruppe**“ und das im Eigentum der Behaltene Vitus-Gruppe stehende Portfolio als das „**Behaltene Vitus-Portfolio**“ bezeichnet werden). Am 9. Oktober 2014 unterzeichneten die Gruppe als Verkäufer und eine Tochtergesellschaft der LEG Immobilien AG als Käufer einen Vertrag über den Verkauf eines aus rund 9.600 Wohneinheiten bestehenden Portfolios (das „**Leopard-Portfolio**“), der am 23. Oktober 2014 vollzogen wurde. Das Leopard-Portfolio bildet den in Nordrhein-Westfalen gelegenen Teilbestand des Portfolios der neu erworbenen Vitus-Gruppe. Da der Vollzug der Übernahme der Vitus-Gruppe am 1. Oktober 2014 und der Verkauf des Leopard-Portfolios am 9. Oktober 2014 zeitlich nah beieinanderlagen, übte Deutsche Annington innerhalb der begrenzten Zeitspanne, in der sie Eigentümerin war, keine signifikante Kontrolle über das Leopard-Portfolio aus. Sie beabsichtigte nicht, das Leopard-Portfolio über das für das normale Geschäft erforderliche Maß hinaus zu verwalten, und erwartet daher keine Konsolidierung des Leopard-Portfolios in ihrem Abschluss für das Geschäftsjahr 2014. Gemeinsam umfassten das DeWAG-Portfolio und das Behaltene Vitus-Portfolio zum 31. Dezember 2013 rund 31.700 Einheiten mit einem Gesamtkaufpreis von EUR 2,0 Mrd. Für Informationen über das DeWAG-Portfolio und das Behaltene Vitus-Portfolio siehe „*Geschäftstätigkeit—DeWAG-Erwerb und Behaltenes Vitus-Portfolio*“.

Obwohl Deutsche Annington bundesweit Eigentümerin von Immobilien ist, liegen 96 % ihres Portfolios, gemessen am Verkehrswert, in den alten Bundesländern einschließlich Berlin. Im Durchschnitt haben die Wohneinheiten der Gruppe 2 bis 3 Zimmer und eine Gesamtgröße von 64 m². Deshalb ist die Gruppe ihrer Meinung nach gut positioniert, um vom Wachstum von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten in Deutschland zu profitieren, das in den deutschen Ballungsräumen voraussichtlich besonders stark sein wird (Quelle: *BBSR – Regionalplanung 2030*). Zum 30. September 2014 betrug die Leerstandsquote im Portfolio der Gruppe einschließlich des DeWAG-Portfolios rund 3,6 %, wobei die Ist-Monatsmiete bei EUR 5,59 pro m² lag.

Seit Beginn des ersten Quartals 2013 verfügt die Gruppe über zwei berichtspflichtige Segmente: Bewirtschaftung und Vertrieb. Zum Segment Bewirtschaftung zählen Wohnimmobilienverwaltung, Mietvertragsmanagement, Modernisierung und Instandhaltung sowie Services für Mieter. Das Segment Vertrieb umfasst sämtliche Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Verkauf von Wohn- und sonstigen Einheiten sowie Verkäufe einzelner Einheiten (Privatisierung) einschließlich des Verkaufs von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern sowie von Immobilien, die dem Non-Core-Portfolio zugerechnet werden, darunter Mehrfamilienhäuser, Gewerbeimmobilien und nicht entwickelte Grundstücke. Der Hauptindikator für die Rentabilität der Segmente der Gruppe ist das Bereinigte EBITDA. In diesem Prospekt legt die Gruppe ungeprüfte Informationen über die Rentabilität der Segmente für die geprüften Geschäftsjahre auf der Grundlage der aktuellen Segmentstruktur vor.

Im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2014 erwirtschaftete die Gruppe Erlöse aus der Vermietung von Immobilien von EUR 823,5 Mio., ein EBITDA IFRS von EUR 357,4 Mio. und ein

Bereinigtes EBITDA von EUR 400,2 Mio., wobei das Bereinigte EBITDA Bewirtschaftung EUR 364,5 Mio. und das Bereinigte EBITDA Vertrieb EUR 35,7 Mio. zum Bereinigten EBITDA beitragen.

Im Geschäftsjahr 2013 erwirtschaftete die Gruppe Erlöse aus der Vermietung von EUR 1.048,3 Mio., ein EBITDA IFRS von EUR 431,0 Mio. und ein Bereinigtes EBITDA von EUR 470,4 Mio., wobei das Bereinigte EBITDA Bewirtschaftung EUR 442,7 Mio. und das Bereinigte EBITDA Vertrieb EUR 27,7 Mio. zum Bereinigten EBITDA beitragen.

Die finanziellen Verbindlichkeiten der Gruppe beinhalten sowohl Finanzierungen durch Banken als auch Kapitalmarktinstrumente wie Anleihen und besicherte Schuldverschreibungen. Zum 30. September 2014 beliefen sich die finanziellen Nettoverbindlichkeiten der Gruppe auf EUR 6.558,8 Mio. (nominal) und führten damit zu einer LTV-Ratio von 52,8 % (jeweils bereinigt um Effekte im Zusammenhang mit der Übernahme der Vitus-Gruppe), während der NAV der Gruppe EUR 5.094,8 Mio. betrug.

Zur Überleitung des Bereinigten EBITDA, des NAV und der LTV-Ratio auf die am ehesten vergleichbaren IFRS-Zahlen siehe „*Ausgewählte konsolidierte Finanz- und Gesellschaftskennzahlen—Zusätzliche Kennzahlen*“.

Wesentliche Einflussfaktoren für die Geschäftsergebnisse

Die Gruppe ist der Meinung, dass die unten diskutierten Faktoren in den Perioden, für die in diesem Prospekt Finanzinformationen vorgelegt werden, Einfluss auf ihre Ergebnisse haben und auch in Zukunft haben werden.

Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen in Deutschland

Die Ergebnisse der Gruppe sind von der allgemeinen Wirtschaftslage und von den demografischen Trends in Deutschland abhängig. Zyklische wirtschaftliche Entwicklungen, die nicht der Kontrolle der Gruppe unterliegen, wie Änderungen der Wachstums- und Beschäftigungszahlen, Preistrends und Höhe der Zinssätze, haben Einfluss auf die Mieterträge, die Verkaufsmöglichkeiten für Immobilien sowie auf die Akquisitionschancen und die Kaufpreise. So führten Wirtschaftswachstum und günstige Marktbedingungen in den Berichtsperioden zu höheren Mieten, während das günstige Zinsumfeld einen positiven Einfluss auf die Preise hatte, zu denen die Gruppe einzelne Immobilien aus ihrem Wohnimmobilienportfolio verkaufen konnte. Nach einem guten Start ins Jahr ist das Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal 2014 nach Angaben des IfW Kiel gesunken. Auch die Angebotsmieten haben sich nach einem deutlichen Anstieg im ersten Quartal 2014 im Bundesdurchschnitt stabilisiert. Die Entwicklung der Marktpreise für Wohnimmobilien an den großen Topstandorten in Deutschland wie unter anderem Berlin, München und Hamburg stellt sich nach Auffassung der Gesellschaft weiterhin sehr positiv dar.

Demografische Faktoren wie Änderungen des Wohnraums pro Kopf, durchschnittliche Haushaltsgröße, Eigentumsquote und Migrationsmuster haben ebenfalls Einfluss auf die Mieterträge und den Marktwert der Immobilien des Wohnimmobilienportfolios der Gruppe. Es wird erwartet, dass die Zahl der Haushalte in Deutschland im Zeitraum 2010 bis 2030 um 2,9 % steigen wird (*Quelle: BBSR – Regionalplanung 2030*), vor allem in Städten und in Ballungsräumen. Der Anstieg der Zahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte wird sich voraussichtlich verstärken, wobei ein Wachstum dieses Bereichs um 8,9 % erwartet wird (*Quelle: BBSR – Regionalplanung 2030*). Die Nachfrage nach Wohnraum wird zwischen 2010 und 2025 aufgrund des verstärkten Wunsches nach mehr Wohnraum und einer alternden Bevölkerung voraussichtlich um 6 % steigen. Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche von Mietwohnungen wird den Prognosen zufolge von 37,2 m² im Jahr 2010 auf 40,5 m² im Jahr 2025 steigen (*Quelle: BBSR – Wohnungsmarktprognose 2025*). Die Trends in den einzelnen Mikromärkten, in denen die Gruppe tätig ist, können jedoch einen stärkeren Einfluss auf die Ergebnisse der Gruppe ausüben als die allgemeinen demografischen Entwicklungen in Deutschland insgesamt, in den Bundesländern oder den Regionen. Für nähere Informationen über die Mikromärkte, in denen sich die Wohnimmobilien der Gruppe befinden, siehe „*Märkte und Wettbewerb—Märkte—Deutschland—Demografische Trends*“.

Portfoliogröße, Höhe der Mieten und Leerstandsquoten

Die Erträge aus der Immobilienverwaltung sind von der Performance der betrieblichen Kennzahlen des Vermietungsgeschäfts wie Portfoliogröße, Höhe der Miete und Leerstandsquoten abhängig. Die folgende Tabelle enthält Informationen über das Wohnimmobilienportfolio der Gruppe, die durchschnittliche Ist-Monatsmiete pro Quadratmeter und die durchschnittliche Leerstandsquote:

	Zum bzw. für den Neunmonatszeitraum zum 30. September	Zum und für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2014 (ungeprüft ^{*)})	2013 (ungeprüft ^{*)} , sofern nicht anders angegeben)	2012	2011
Wohneinheiten.....	183.983	175.258	181.954 ⁽¹⁾	186.530
Wohnfläche (in Tsd. m ²).....	11.763	11.182	11.612	11.918
Monatliche Istmiete (in EUR /m ²) ⁽²⁾	5,59	5,40	5,28	5,17
Leerstandsquote zum Periodenende (in % der Einheiten) ⁽³⁾	3,6	3,5	3,9	4,1
Mieteinnahmen (in EUR Mio.).....	572,7 ^{**})	728,0 ^{***})	729,0 ^{***})	730,7 ^{***})

*) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

***) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft zum und für den am 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum.

****) Geprüft.

(1) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2013 entnommen.

(2) Die Istmiete (in EUR pro Monat und m²) wird definiert als aktueller Bruttoertrag pro Monat für vermietete Wohneinheiten gemäß den jeweiligen Mietverträgen zum 31. Dezember 2011, 2012 und 2013 und 30. September 2014 vor Abzug nicht übertragbarer Verwaltungskosten, geteilt durch die Wohnfläche der vermieteten Wohneinheiten zu diesen Daten. Die Istmiete wird häufig auch als Nettokaltmiete bezeichnet.

(3) Anzahl der leer stehenden Wohneinheiten zum 30. September 2014 bzw. 31. Dezember 2013, 2012 und 2011, geteilt durch die Gesamtzahl der Wohneinheiten zum jeweiligen Datum.

Portfoliogröße: Die Erträge aus der Immobilienverwaltung steigen oder sinken meist mit der Größe des Investment-Portfolios. In den letzten drei Jahren verkaufte die Gruppe im Rahmen ihrer Strategie zur Verbesserung der Struktur ihres Investment-Portfolios bei günstigen Marktbedingungen eine stetig steigende Zahl von Wohn- und anderen Immobilien. Obwohl die Erträge aus der Immobilienverwaltung von einer rückläufigen Größe des Investment-Portfolios negativ beeinflusst werden, führt eine Portfolio-Optimierung meist zur Verbesserung der durchschnittlichen Vermietungs- und Leerstandsquoten des restlichen Portfolios. Die Gruppe beabsichtigt, ihr Wohnimmobilienportfolio durch selektive Verkäufe von Immobilien, die von der Gruppe ihren Privatisierungs- und Non-Core-Portfolios zugeschrieben werden, weiter zu verbessern.

Deutsche Annington schloss den Erwerb des von der DeWAG verwalteten Immobiliengeschäfts im April 2014 ab und schloss zur Integration von Teilen des Immobiliengeschäfts der Vitus-Gruppe einen Aktienkaufvertrag ab, der am 1. Oktober 2014 vollzogen wurde. Deutsche Annington ist der Meinung, dass die beiden Transaktionen auch nach dem Verkauf des Leopard-Portfolios im Geschäftsjahr 2015 positive Auswirkungen auf den NAV der Gruppe und ihren FFO pro Aktie haben werden.

Die Gruppe beabsichtigt, ihr Portfolio in Zukunft durch weitere Akquisitionen zu vergrößern. Während solche Akquisitionen die Erträge aus der Immobilienverwaltung positiv beeinflussen, werden die Auswirkungen auf operative Kennzahlen wie Istmiete und Leerstandsquote sowie auf die Finanzkennzahlen wie FFO, LTV-Ratio und NAV von den Merkmalen des erworbenen Portfolios und der zugehörigen Finanzierungsstruktur abhängig sein. Gemäß der Investitionspolitik der Gruppe sollten geplante Akquisitionen nicht nur strategisch passend sein, sondern auch den FFO 1 erhöhen. Außerdem sollten sie zumindest NAV-neutral sein und das stabile Kreditrating der Gruppe von BBB unterstützen.

Höhe der Mieten: Die Erträge der Gruppe aus der Immobilienverwaltung werden direkt von der erzielbaren Istmiets pro Quadratmeter beeinflusst. Die Höhe der Mieten hängt generell von der Lage und vom Zustand der Immobilien des Portfolios ab. Die Gruppe beobachtet laufend die aktuellen Marktmieten und die Mietspiegel in den einzelnen Mikromärkten, in denen ihre Immobilien liegen, und ist bestrebt, ihre Mieten entsprechend den aktuellen Marktmieten zu gestalten, soweit dies gesetzlich und vertraglich zulässig ist. Die Gruppe bemüht sich auch intensiv um eine Verbesserung ihrer Wohnimmobilienbestände, indem sie in Energieeffizienz, seniorenrechtliche Modernisierungen und hochwertige Renovierungen investiert, die den wirtschaftlichen Wert der Wohneinheiten erhöhen und es der Gruppe erlauben, die Mieten auch unter bestehenden Mietverträgen zu erhöhen. In den letzten drei Jahren konnte die Gruppe die durchschnittliche monatliche Istmiets pro Quadratmeter von EUR 5,17 zum 31. Dezember 2011 auf EUR 5,28 zum 31. Dezember 2012, auf EUR 5,40 zum 31. Dezember 2013 und auf EUR 5,59 zum 30. September 2014 erhöhen. Ohne die Effekte der DeWAG-Akquisition hätte die Istmiets pro Quadratmeter und Monat zum 30. September 2014 EUR 5,51 betragen.

Leerstandsquoten: Auch Leerstandsquoten haben Auswirkungen auf die Rentabilität des Vermietungsgeschäfts der Gruppe. Gründe dafür sind der Ausfall von Mieterträgen und die Tatsache, dass die Nebenkosten der leer stehenden Einheiten nicht an die Mieter weitergegeben werden können. Die Zahl der leer stehenden Einheiten hängt sowohl von regionalen wirtschaftlichen Trends als auch vom Zustand und von der Attraktivität der betreffenden Immobilien ab. Da bis zur Neuvermietung Zeit verstreichen kann, trägt die Mieterfluktuation ebenfalls zur Anzahl der leer stehenden Einheiten bei. Obwohl hohe Leerstandsquoten negative Auswirkungen auf das Vermietungsgeschäft der Gruppe haben, kann der Konzern bei einzelnen Verkäufen an potenzielle Mieter und kleine Kapitalanleger für leer stehende Einheiten eventuell höhere Preise erzielen. Deshalb entscheidet er sich von Zeit zu Zeit, bestimmte für die Privatisierung vorgesehene Einheiten leer stehen zu lassen. Der Konzern hat Maßnahmen zur Verringerung der Leerstandsquoten getroffen und ist bemüht, die Mieterfluktuation zu verringern und für eine schnellere Neuvermietung leer stehender Einheiten zu sorgen. Diese Maßnahmen haben dazu beigetragen, dass die Leerstandsquote der Gruppe von 4,1 % zum 31. Dezember 2011 auf 3,6 % zum 30. September 2014 zurückgegangen ist. Obwohl die Leerstandsquote der Gruppe infolge der Integration des Behaltene Vitus-Portfolios leicht ansteigen kann, geht Deutsche Annington davon aus, dass sie aufgrund von Sanierungsmaßnahmen im kombinierten Portfolio mittelfristig in der Lage sein wird, eine Reduzierung der Leerstandsquote zu erzielen.

Verkaufspreise, Verkaufserlöse und Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien

Die Gewinne der Gruppe aus der Veräußerung von Immobilien hängen grundsätzlich von der Zahl der verkauften Einheiten, den Marktpreisen der in seinem Portfolio befindlichen Immobilien und dem Mix der verkauften Immobilien ab. Die Verkaufspreise hängen stark von der Lage und vom Zustand der fraglichen Immobilie, dem aus ihr generierbaren Mietertrag, den jeweiligen Zinssätzen und der allgemeinen Beurteilung der relevanten Immobilienklasse durch die Investoren ab. Eine größere Zahl neu errichteter Einheiten, kann die Marktnachfrage nach den Immobilienbeständen der Gruppe und die Preise, die die Gruppe aus Veräußerungen realisieren kann, verringern. Politische und regulatorische Entscheidungen und Entwicklungen wie zum Beispiel Entscheidungen zur Erhöhung der öffentlichen Ausgaben für die Errichtung von erschwinglichem Wohnraum, die Einführung einer Begrenzung von Mietpreiserhöhungen (sogenannte Mietpreisbremse), der Anstieg der Grunderwerbsteuer, wie zuletzt 2014 in einer Reihe von Bundesländern (teilweise mit Wirkung ab 2015) geschehen, haben ebenfalls Auswirkungen auf Angebot und Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt und drücken die Preistrends für Wohnimmobilien. In den letzten Jahren war die Nachfrage nach Immobilien unter anderem aufgrund des Niedrigzinsumfelds und der allgemein positiven Beurteilung dieser Anlageklasse stark.

Die Gruppe führt zwei Arten von Immobilienverkäufen durch: sie verkauft einzelne Einheiten (Privatisierungen) sowie einzelne Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser und Immobilien, die dem Non-Core-Portfolio zuzurechnen sind. Zu diesen zählen Mehrfamilienwohnhäuser und Gewerbeimmobilien.

Bei Veräußerungen an Eigennutzer oder an kleine Kapitalanleger ist die Gruppe bestrebt, diese Einheiten langfristig zu Durchschnittspreisen zu verkaufen, die mindestens 20 % über dem Verkehrswert liegen. Obwohl hohe Leerstandsquoten negative Auswirkungen auf die Marktpreise haben, könnte es der Gruppe bei Verkäufen einzelner Einheiten gelingen, für leer stehende Einheiten einen höheren Preis zu erzielen. Bei Verkäufen aus dem Non-Core-Portfolio besteht das Hauptziel der Gruppe in der Optimierung des Portfolios, indem die Objekte im Durchschnitt zum Verkehrswert verkauft werden.

Obwohl Verkäufe einzelner Einheiten (Privatisierungen) von der wirtschaftlichen Lage relativ unberührt sind, profitieren sie vor allem infolge des Niedrigzinsumfeldes doch von einer verstärkten Nachfrage nach Immobilienanlagen. Verkäufe aus dem Non-Core-Portfolio werden stark von den wirtschaftlichen Bedingungen beeinflusst und sind daher ihrer Natur nach opportunistischer. Da Mehrfamilienwohnhäuser und Gewerbeimmobilien ungefähr zum Verkehrswert verkauft werden, haben solche Transaktionen einen positiven Einfluss auf den Cashflow, jedoch einen nur eingeschränkten Einfluss auf den Gewinn der Gruppe aus der Veräußerung von Immobilien. Im Gegensatz dazu strebt die Gesellschaft auf lange Sicht Verkäufe einzelner Einheiten (Privatisierungen) zu Durchschnittspreisen von mindestens 20 % über dem Verkehrswert an, wie aus den Abschlüssen der Gruppe hervorgeht. Solche Verkäufe haben daher einen erheblichen Einfluss sowohl auf den Cashflow als auch auf das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien.

Die folgende Tabelle enthält Informationen über Verkäufe einzelner Einheiten und Non-Core-Immobilien durch Deutsche Annington in den Berichtszeiträumen:

	Für den Neunmonatszeitraum zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2014	2013	2013	2012	2011
	(ungeprüft ^{*)})		(ungeprüft ^{*)})		
Anzahl verkaufter Einheiten (gebuchte Verkäufe)	2.651	3.415	6.720	4.819	3.169
davon Verkäufe Privatisierung	1.778	2.001	2.576	2.784	2.503
davon Verkäufe Non-Core	873	1.414	4.144	2.035	666
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (IFRS) (in EUR Mio.) ⁽¹⁾	51,2	37,3	43,0	54,2	43,9
davon Verkäufe Privatisierung (in EUR Mio.)	49,5	32,6	44,6	42,5	35,0
davon Verkäufe Non-Core (in EUR Mio.)	1,7	4,7	(1,6)	11,7	8,9

*) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

(1) Mit den Bereinigungen sollen die Auswirkungen einiger Rechnungslegungsgrundsätze bei der Berücksichtigung des Gewinns aus der Veräußerung von Immobilien in Perioden vor der Berücksichtigung der Erlöse aus der Veräußerung dieser Immobilien eliminiert werden. Ebenso soll die Auswirkung der Reklassifizierung der Vorratsimmobilien als Investment Properties zum Jahresende 2011 eliminiert werden. Siehe „—Ergebnisse betrieblicher Tätigkeit—Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien“.

Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Die im Eigentum der Gruppe stehenden Investment Properties werden jährlich – mit vierteljährlichen Aktualisierungen – gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 zu ihrem jeweiligen Marktwert am Berichtsdatum neu bewertet. Änderungen bestimmter Marktbedingungen wie aktuelle Höhe der Mieten und Leerstandsquoten können Auswirkungen auf die Werte von Investment Properties haben. Änderungen des Verkehrswerts des Investment-Portfolios werden in der Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft als Gewinne oder Verluste erfasst und können erhebliche Auswirkungen auf das operative Ergebnis der Gruppe haben. Das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties belief sich in den ersten neun Monaten 2014 auf EUR 26,9 Mio., im Geschäftsjahr 2013 auf EUR 553,7 Mio., im Geschäftsjahr 2012 auf EUR 205,6 Mio. und im Geschäftsjahr 2011 auf EUR 246,7 Mio.

Bis einschließlich zum Geschäftsjahr 2012 verwendete die Gruppe für Finanzberichts-zwecke die Ertragswertmethode (*Income Capitalisation Method*) zur Ermittlung des Verkehrswerts ihrer Investment Properties. Nach dieser Methode wird der Verkehrswert von Investment Properties auf der

Grundlage der Ist- oder Marktmieten und risikoangepasster Kapitalisierungszinssätze berechnet. Die dabei angewandten Zinssätze wurden von der Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarkts abgeleitet und dann mithilfe eines Rating-Systems den Immobilien zugeordnet. Mit diesem Rating wurden alle Gebäude des Portfolios im Hinblick auf ihre Qualität, Marktattraktivität und ihre Lage bewertet.

Im Geschäftsjahr 2013 hat die Deutsche Annington im Zwischenabschluss für den am 31. März 2013 endenden Dreimonatszeitraum mit der Anwendung der DCF-Methode begonnen, zunächst durch Übernahme der Bewertungen des externen Gutachters CBRE, die ebenfalls auf der DCF-Methode beruhen, und dann durch Anwendung der DCF-Methode bei den eigenen Immobilienbewertungen im Zusammenhang mit der laufenden Finanzberichterstattung. Gemäß DCF-Methode werden die erwarteten zukünftigen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie über einen Zeitraum von 10 Jahren prognostiziert und als Nettobarwert auf den Bewertungstag abgezinst. Zur Ermittlung der prognostizierten Cashflows werden verschiedene Parameter wie Marktmieten, voraussichtliche Mietsteigerungen, Leerstandsentwicklungen und Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt. Die Marktmieten werden für jeden Standort vom jeweiligen Mietspiegel und von Marktdaten externer Immobilien-Dienstleister abgeleitet. Darüber hinaus wird der Endwert der Immobilie (Terminal Value) am Ende des 10-jährigen Detailbetrachtungszeitraums über den zu erwartenden stabilisierten Cashflow ermittelt und wiederum auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Der angewandte Diskontierungssatz spiegelt dabei die Marktsituation, Lage, Art der Immobilie, spezielle Merkmale (z. B. Erbbau, Mietbeschränkungen), die von einem potenziellen Investor erwarteten Renditen und das Risiko des prognostizierten zukünftigen Cashflows der Immobilie wider. Nähere Informationen sind Ziffer 21 des Anhangs zum geprüften konsolidierten Jahresabschluss 2013 auf Seite F-59 ff. zu entnehmen.

Deutsche Annington hat CBRE beauftragt, als Gutachter einen Bewertungsbericht über den Verkehrswert des DeWAG-Portfolios zum 31. März 2014 und des restlichen Portfolios der Gruppe zum 30. Juni 2014 gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 zu erstellen (basierend auf dem Portfolio der Gruppe zum 31. Mai 2014). Dieser Bewertungsbericht bezieht sich ausschließlich auf die jeweiligen Bewertungsstichtage, und CBRE wurde nicht beauftragt und ist auch anderweitig nicht verpflichtet, den Bewertungsbericht nach diesen Bewertungsstichtagen zu aktualisieren.

In Bezug auf das gesamte Portfolio der Gruppe wurden jeweils zum 31. März 2014 und zum 30. Juni 2014 mittels der internen Immobilienbewertung der Gruppe Verkehrswerte ermittelt, die um weniger als 0,01 % von den von der CBRE in dem Bewertungsbericht ermittelten Verkehrswerten abwichen. Die Verkehrswerte jeder einzelnen Bewertungseinheit wichen im Zuge der internen Bewertung der Gruppe um weniger als 10 % oder EUR 100.000 von den von der CBRE ermittelten Verkehrswerten ab. Dies liegt im Rahmen der üblichen Bandbreite der Abweichungen zwischen zwei unabhängigen Bewertungsgutachten. Für den Zwischenbericht für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2014 hat die Deutsche Annington einen Verkehrswert von insgesamt EUR 11,4 Mrd. ermittelt.

Insourcing

Deutsche Annington hat das Leistungsangebot für ihre Kunden in den letzten Jahren erweitert. Bei einigen Dienstleistungen, die eng mit ihrem Mietgeschäft verbunden sind und sich auf dieses Geschäft auswirken, wie z. B. Instandhaltungsarbeiten, möchte die Gruppe ihre Abhängigkeit von externen Anbietern verringern, Kosten sparen und die Leistungen selbst erbringen. Liegt die für bestimmte Dienstleistungen erforderliche Expertise jedoch außerhalb der Kernkompetenz der Gruppe und müssen diese daher von Dritten bereitgestellt werden, kann der Konzern, wenn die Entscheidung vom Eigentümer der Immobilie zu treffen ist, Partnerschaften und Kooperationen mit externen Anbietern eingehen, um seinen Kunden attraktive Konditionen zu bieten.

Im Geschäftsjahr 2011 startete die Gruppe eine Insourcing-Initiative für bestimmte Aufgaben im Rahmen ihres Mietgeschäfts, die zuvor von externen Auftragnehmern erbracht worden waren. Im Zuge dieser Initiative gründete die Gruppe 2011 eine eigene Hausmeisterorganisation. Im selben Jahr errichtete die Gruppe in einem Joint Venture mit der B&O Service & Messtechnik AG (die heute

unter dem Firmennamen Deutsche TGS GmbH tätig ist) eine vollständig konsolidierte Handwerkerorganisation, die Tätigkeiten wie z. B. Streichen, Installationen, Maurerarbeiten und Glasarbeiten ausführt. Nach Ansicht der Gruppe erhöht das Insourcing von Hausverwaltung und Handwerksarbeiten die Qualität der Reparaturen, verkürzt die Reaktionszeiten bei Kundenbeschwerden und steigert generell die Attraktivität der Wohnimmobilien. Außerdem erwartet die Gruppe, deutliche Kosteneinsparungen zu erzielen und bei Instandhaltungsarbeiten durch eigene Mitarbeiter vor allem Umsatzsteuer („USt“) zu sparen (für den Zukauf dieser Dienstleistungen von Drittparteien fällt nicht erstattungsfähige USt an).

Zur Umsetzung der Insourcing-Initiative erhöhte die Gruppe ihren Personalbestand ab Ende 2011 deutlich, weshalb der Personalaufwand in den Geschäftsjahren 2012 und 2013 entsprechend anstieg. Angesichts der Neuerwerbungen und der Strategie der Gruppe, den Leistungsumfang der eigenen Handwerksbetriebe zu erweitern, dürfte der Personalbestand der Hausmeister- und Handwerkerorganisationen in den kommenden Jahren weiter steigen.

Die nachstehende Tabelle enthält den Personalbestand am Ende der letzten drei Geschäftsjahre sowie zum 30. September 2014:

	Zum 30. September	Zum 31. Dezember		
	2014	2013	2012	2011 ⁽¹⁾
Personalbestand	3.436^{*)} (ungeprüft)	2.935	2.407	1.279
davon Hausmeisterorganisation (ungeprüft) ^{**)}	381	364	343	62
davon Handwerkerorganisation (ungeprüft) ^{**)}	1.654	1.213	722	90

*) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum.

***) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

(1) Seit dem Geschäftsjahr 2013 verwendet Deutsche Annington zur Ermittlung des Personalstands eine neue Methode. Die Gruppe hat daher den Personalstand für das Geschäftsjahr 2012 entsprechend dieser Methode neu angegeben. Nicht neu angegeben wurde der Personalstand für das Geschäftsjahr 2011.

Zwar ist der Personalaufwand durch die Insourcing-Initiative angestiegen, doch die Materialkosten konnten infolge geringerer Instandhaltungsaufwendungen gesenkt werden, da die zuvor von Drittparteien erbrachten Dienstleistungen zunehmend von der eigenen Handwerkerorganisation der Gruppe übernommen wurden. Dem Rückgang der Materialkosten stand allerdings eine Steigerung des absoluten Volumens der Instandhaltungsarbeiten für die Kunden der Gruppe gegenüber.

Die Errichtung der Hausmeister- und Handwerkerorganisation der Gruppe verursachte Startkosten von EUR 5,9 Mio. im Geschäftsjahr 2012 und von EUR 6,6 Mio. im Geschäftsjahr 2011. Deutsche Annington ermittelt den Gewinnbeitrag der Handwerkerorganisationen durch Erhebung der von diesen Organisationen generierten konzerninternen Gewinne auf nicht konsolidierter Basis in seinem Rechnungswesen. Für weitere Informationen über die durch die Handwerkerorganisationen generierten konzerninternen Gewinne siehe „—Investitionen in die Verbesserung von Immobilien“.

Auf Jahresbasis wurde ein positiver EBITDA-Beitrag erstmals im Geschäftsjahr 2012 sichtbar. Für weitere Informationen siehe „—Investitionen in die Verbesserung von Immobilien“.

Investitionen in die Verbesserung von Immobilien

Die Gruppe investiert in die Erhaltung und Verbesserung der Qualität ihrer Wohnimmobilien. Unter den so getroffenen Modernisierungsmaßnahmen sind Projekte zur Steigerung der Energieeffizienz, Sanierungen zur Herstellung von Barrierefreiheit, vor allem für ältere Personen, und insgesamt zur Verbesserung der Wohnqualität zu nennen. Neben der Sicherung eines bestimmten Qualitätsstandards im gesamten Wohnungsportfolio der Gruppe durch die Instandhaltung der Immobilien können Modernisierungsprojekte auch die Mieten erhöhen und die Leerstände verringern, die sich entsprechend günstig auf Mieterträge und den Verkehrswert des Wohnungsportfolios auswirken.

Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtkosten der Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten auf unkonsolidierter Basis für die relevanten Perioden:

	Für den Neunmonatszeitraum bis zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2014	2013	2013	2012 ⁽¹⁾	2011 ⁽²⁾
	(ungeprüft*) (in EUR Mio.)		(ungeprüft*) (in EUR Mio.)		
Aufwendungen für Instandhaltungen.....	106,4	105,1	136,5 ^{**}	127,3 ^{**}	129,4
Substanzwahrende Investitionen ⁽³⁾	16,9	15,7	21,1	23,7	15,5
Modernisierungsmaßnahmen ⁽⁴⁾	120,0	26,6	70,8	65,7	47,6
Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen	243,3	147,4	228,4	216,7	192,5
<i>Davon Umsatz der eigenen Handwerkerorganisation....</i>	<i>129,8</i>	<i>86,6</i>	<i>123,8</i>	<i>54,3</i>	<i>1,4</i>
<i>Davon eingekaufte Drittleistungen.....</i>	<i>113,5</i>	<i>60,8</i>	<i>104,6</i>	<i>162,4</i>	<i>191,1</i>
Gesamtkosten der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen (in EUR je m²).....	21,1	12,8	20,0	18,4	16,0
Konzerninterne Gewinne der Handwerkerorganisation der Gruppe (TGS).....	14,0	9,1	11,6	1,4	-

*) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

***) Geprüft.

(1) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2013 entnommen.

(2) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2012 entnommen.

(3) Bezieht sich auf geplante Investitionen zur Werterhaltung der jeweiligen Immobilie und enthält Zwischengewinne in Höhe von EUR 0,3 Mio.

(4) Bezieht sich auf Investitionen, die der Wertsteigerung der jeweiligen Immobilie dienen sollen und häufig im Rahmen der anwendbaren Gesetze zur Verringerung der Leerstände das Recht mit sich bringen, die Mieten für modernisierte Einheiten anzuheben.

Die Gesamtkosten für Modernisierung und Instandhaltung setzen sich aus den drei Aufwandskategorien Instandhaltungsaufwand, substanzwahrende Modernisierung und Instandhaltungsmaßnahmen zusammen. Während Instandhaltungsaufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst werden und somit ergebniswirksam sind, werden substanzwahrende Modernisierung und Instandhaltung aktiviert und in der Bilanz ausgewiesen, so dass sie den Wert der Immobilien in der Bilanz der Gesellschaft erhöhen. Die Gruppe erachtet sowohl den Instandhaltungsaufwand als auch die substanzwahrende Instandhaltung als werterhaltende Maßnahmen: Durch die Erbringung von Dienstleistungen in einer dieser Kategorien wird der Wert des Gebäudes oder der Wohnung erhalten. Da diese Maßnahmen zwingend durchgeführt werden müssen und keine Ermessensmaßnahmen sind, werden sie von der Gruppe als „reaktive Instandhaltung“ bezeichnet. Ob Instandhaltungsaufwendungen auf Konzernebene erfolgswirksam erfasst oder in der Bilanz aktiviert werden, hängt von der Art der Arbeiten und ihrer Behandlung gemäß den anwendbaren Grundsätzen der Rechnungslegung ab. Dagegen beziehen sich Aufwendungen, die im Zusammenhang mit Modernisierungsarbeiten erfasst werden, auf Investitionen mit dem Ziel, den Wert der jeweiligen Immobilie zu steigern. Häufig geht mit ihnen das gesetzlich verankerte Recht einher, die Mieten für modernisierte Wohnungen im Rahmen der anwendbaren Gesetze zur Verringerung der Leerstände zu erhöhen. Allerdings erfasst die Gruppe in ihrem AFFO (angepasster operativer Zahlungsmittelüberschuss) nur die werterhaltende Instandhaltung (d. h. die abgezinste und aktivierte Instandhaltung), weil diese Schlüsselkennzahl das Ergebnis vor jeder Entscheidung über die Verwendung der generierten Mittel zeigt.

Die Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen entspricht allen Aufwendungen für Immobilien im Zusammenhang mit werterhaltenden Instandhaltungsmaßnahmen und wertsteigernden Modernisierungsinitiativen. Zur Berücksichtigung von Veränderungen des Portfoliovolumens und zur besseren Darstellung der Intensität der Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen berechnet die Gruppe auch die Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen je m². Zusätzlich wird die Gesamtsumme der Modernisierungs- und

Instandhaltungsleistungen auch in die von der eigenen Handwerkerorganisation erbrachten bzw. in die bei Drittparteien in Auftrag gegebenen Dienstleistungen aufgeschlüsselt.

Im Geschäftsjahr 2012 begann die Gruppe damit, Instandhaltungsmaßnahmen von der eigenen Handwerkerorganisation durchführen zu lassen. Als Folge davon werden die zuvor als Instandhaltungsaufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Dienstleistungen nun als Personalaufwand und unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Zur Bereitstellung aussagekräftiger und vergleichbarer Daten weist die Gruppe ihre Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen aus der Perspektive der Immobilie aus, unabhängig davon, ob die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durch die interne Handwerkerorganisation oder eine Drittpartei durchgeführt wurden.

Da die Handwerkerorganisation der Gruppe ihre Leistungen den Eigentümergesellschaften innerhalb des Konzerns zu marktüblichen Tarifen in Rechnung stellt, beinhalten die Zahlungen für diese Leistungen durch die Eigentümergesellschaften an die Handwerkerorganisation auch konzerninterne Gewinne. Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen werden unkonsolidiert ausgewiesen, um die für die Immobilie aufgewendeten Gesamtbeträge besser darzustellen. Daher entsprechen die Zahlen in der obigen Tabelle nicht den entsprechenden Positionen in den Konten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Im Sinne der Transparenz bezüglich der Erfolge der internen Handwerkerorganisation gibt die Gruppe die konzerninternen Gewinne der Organisation gesondert an. Diese Position macht den größten Teil der Differenz zwischen den unkonsolidierten Modernisierungs- und Instandhaltungszahlen und den Zahlen aus der konsolidierten Bilanz sowie aus der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung aus.

Signifikante Fremdfinanzierung

Die Gruppe ist von der Verfügbarkeit finanzieller Mittel abhängig, und ihr Betriebsergebnis wird maßgeblich durch ihre Finanzierungskosten bestimmt. Daher ist der Abschluss von Finanzierungsvereinbarungen zu günstigen Konditionen, etwa zur Refinanzierung bestehender finanzieller Verpflichtungen, für die Gruppe von erheblicher Bedeutung. Im zweiten Quartal 2013 änderte die Gruppe die Ausrichtung ihrer Finanzierungsstrategie von der Inanspruchnahme forderungsbesicherter strukturierter Finanzinstrumente (*mortgage-backed-securities, MBS*) zur Emission unbesicherter Unternehmensanleihen. Die Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Änderung der Finanzierungsstrategie der Gruppe beliefen sich im Geschäftsjahr 2013 auf rund EUR 2,2 Mio.

Im Juni 2013 schloss die Gruppe einen langfristigen Darlehensvertrag (*Term Loan Agreement*) über EUR 2,5 Mrd. mit J.P. Morgan Limited und Morgan Stanley Bank International Limited („**Morgan Stanley**“) („**Term Loan 2013**“), um die besicherten Schuldverschreibungen zur Finanzierung von Immobilien zurückzuzahlen, die von mehreren Konzerngesellschaften begeben worden waren (die „**REF-Schuldverschreibungen**“), und um ihre größte finanzielle Verpflichtung, das GRAND-Portfolio, abzuwickeln. Am 11. Juli 2013 beendete die Gesellschaft ihren Börsengang, mit dem sie Bruttoerlöse von EUR 400 Mio. erzielte. Am 18. Juli 2013 zahlte die Gruppe die REF-Schuldverschreibungen vollständig zurück, wozu sie eine Ziehung in Höhe von EUR 2,3 Mrd. unter ihrem Term Loan 2013 verwendete; danach wurden auch alle aus der GRAND-Verbriefung offenen Beträge vollständig zurückbezahlt.

Am 25. Juli 2013 begab Deutsche Annington Finance Schuldverschreibungen mit einem Nennwert in Höhe von EUR 700 Mio. fällig 2016 und Schuldverschreibungen mit einem Nennwert in Höhe von EUR 600 Mio. fällig 2019, die die Gesellschaft garantiert (zusammen die „**Schuldverschreibungen Juli 2013**“). Die Erlöse aus der Emission der Schuldverschreibungen Juli 2013 wurden zur Rückzahlung von EUR 1,3 Mrd. aus dem Term Loan 2013 verwendet; danach standen noch EUR 1,0 Mrd. aus.

Am 2. Oktober 2013 begab Deutsche Annington Finance Schuldverschreibungen mit einem Nennwert in Höhe von USD 750 Mio. fällig 2017 und in Höhe von USD 250 Mio. fällig 2023, die die Gesellschaft garantiert (zusammen die „**USD-Schuldverschreibungen**“). Die Gruppe sicherte ihr

USD-Engagement durch den Erwerb von Währungsderivaten vollständig ab. Dies führte aufgrund der Zinsdifferenzen zwischen US-Dollar und Euro zu einer Verringerung der Finanzierungskosten.

Ende September 2013 legten Deutsche Annington Finance als Emittent und die Gesellschaft als Garantiegeber ein mittelfristiges Anleiheemissionsprogramm über EUR 4,0 Mrd. (das „**EMTN-Programm**“) auf und gab am 8. Oktober 2013 eine Schuldverschreibung mit einem Nennwert in Höhe von EUR 500 Mio. fällig 2021 (die „**EMTN-Schuldverschreibungen 2013**“) als eine erste Tranche aus. Mit den Erlösen aus der Emission der USD-Schuldverschreibungen und der EMTN-Schuldverschreibungen 2013 konnte die Gruppe alle aus dem Term Loan 2013 noch ausstehenden Beträge im Oktober 2013 vollständig zurückzahlen.

Am 4. März 2014 schloss die Gruppe mit der Commerzbank einen Kreditvertrag über eine revolvingende Betriebsmittelkreditlinie in Höhe von insgesamt EUR 130 Mio. ab („**Betriebsmittelkredit**“). Diese war zum 30. September 2014 in Höhe von EUR 124,7 Mio. als Darlehen, in Höhe von EUR 5,3 Mio. als Avalkredit ausgenutzt worden. Das Darlehen wurde im Oktober 2014 zurückgeführt. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Übernahmeangebots bestanden noch Avalkredite in Höhe von EUR 4,7 Mio.

Am 8. April 2014 begab Deutsche Annington Finance nachrangige Schuldverschreibungen im Volumen von EUR 700 Mio. vorbehaltlich Zinsanpassungen mit erstem Kündigungstermin 2019 und Fälligkeit in 2074, die die Gesellschaft garantiert (die „**Hybridanleihe April 2014**“). Die Erlöse aus der Emission der Hybridanleihe April 2014 wurden teilweise zur Finanzierung von Akquisitionen herangezogen.

Am 9. Juli 2014 begaben Deutsche Annington Finance als Emittentin und die Gesellschaft als Bürge eine Tranche über EUR 500 Mio. im Rahmen des EMTN-Programms (die „**EMTN-Schuldverschreibungen 2014**“), das im September 2014 aktualisiert und dessen Volumen im Rahmen der Aktualisierung auf EUR 5,0 Mrd. erhöht wurde. Somit verfügte die Gruppe zum Prospektdatum im Rahmen des EMTN-Programms über weitere EUR 4,0 Mrd. an genehmigten, jedoch noch nicht begebenen Schuldverschreibungen. Die aus den EMTN-Schuldverschreibungen 2014 erzielten Mittel wurden zur Finanzierung der Übernahme der Vitus-Gruppe verwendet.

Im September 2014 schlossen Deutsche Annington Finance als Kreditnehmer und die Gesellschaft als Garantiegeber einen Kreditvertrag über EUR 475 Mio. (*Term Loan Agreement*) mit der Barclays Bank Plc und J.P. Morgan Limited (der „**Term Loan 2014**“). Die Erlöse aus dem Term Loan 2014 wurden auch zur Finanzierung der Übernahme der Vitus-Gruppe eingesetzt. Der Term Loan 2014 wurde im Oktober 2014 vollständig zurückgezahlt.

Deutsche Annington Finance hat als Kreditnehmer am 1. Dezember 2014 mit J.P. Morgan Limited als Arranger, JPMorgan Chase Bank, N.A. als Original Lender und J.P. Morgan Europe Limited als Agent das Syndicated Bridge Facilities Agreement (DA-Kreditvertrag) geschlossen. Der DA-Kreditvertrag dient der Finanzierung des Übernahmeangebots und sieht eine Fazilität A in einer Höhe, die – gemeinsam mit den Erlösen aus der Emission der Hybridanleihe Dezember 2014 – die nach dem Übernahmeangebot zu zahlende Barkomponente übersteigt, und eine Fazilität B zur Refinanzierung von Verbindlichkeiten des Gagfah-Konzerns vor.

Am 17. Dezember 2014 begab Deutsche Annington Finance nachrangige Schuldverschreibungen im Volumen von EUR 1,0 Mrd. vorbehaltlich Zinsanpassungen und ohne Endfälligkeitstag, die die Gesellschaft garantiert (die „**Hybridanleihe Dezember 2014**“). Die Erlöse aus der Emission der Hybridanleihe Dezember 2014 dienen der Finanzierung des Übernahmeangebots.

Zum Prospektdatum umfassen die Fremdfinanzierungen der Gruppe vor allem unbesicherte Unternehmensanleihen, die auf den Kapitalmärkten platziert wurden (d. h. die Schuldverschreibungen Juli 2013, die USD-Schuldverschreibungen, die EMTN-Schuldverschreibungen 2013, die Hybridanleihe April 2014, die Hybridanleihe Dezember 2014 und die EMTN-Schuldverschreibungen 2014), klassische Bankkredite und in geringerem Ausmaß auch öffentliche Darlehen von der KfW Bank und der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen (WfA). Der durchschnittliche, gewichtete Zinssatz zum 30. September 2014, den die Gruppe aufgrund der neuen

Finanzierungsstruktur für ihre Schulden zu entrichten hat, betrug 3,0 %. Die Finanzverbindlichkeiten der Gruppe (nach IFRS) beliefen sich zum selben Zeitpunkt auf EUR 7.239,9 Mio.

Änderungen von Zinssätzen und Wechselkursen

Verändern sich Zinssätze und Wechselkurse, so wirkt sich dies auf vielerlei Weise auf das Geschäft der Gruppe aus. Die Zinssätze beeinflussen Kapitalisierung und Diskontsätze, die ihrerseits wieder den Verkehrswert des Anlageportfolios beeinflussen. Außerdem scheinen niedrigere Zinssätze in Deutschland die Nachfrage nach Wohnimmobilien in die Höhe zu treiben. So steigen die Kaufpreise mit entsprechend positiven Implikationen für den Verkauf von Immobilien. Dagegen führen steigende Zinssätze zu weniger günstigen Finanzierungskonditionen und beeinträchtigen den Verkauf von Immobilien ebenso wie Kapitalisierung und Diskontsätze. Hinzu kommen die Auswirkungen geänderter Zinssätze auf die Finanzierungskosten der Gruppe. Sie beeinflussen die Konditionen, zu denen die Gruppe festverzinsliche Finanzierungen erhält, aber auch die Zahlungsverpflichtungen aus variabel verzinslichen Krediten. Wechselkurse sind für Deutsche Annington Finance und die Gesellschaft als Garant für die USD-Schuldverschreibungen hinsichtlich der Wechselkursschwankungen zwischen Euro und US-Dollar von Bedeutung.

Die Gruppe betreibt zur Verringerung von Zinsrisiko und Wechselkursschwankungen Sicherungsgeschäfte in beträchtlicher Höhe. Die Gruppe erfüllt die Anforderungen von IAS 39 an die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen (Zins- und Wechselkurs-Swaps) bei Sicherungsgeschäften gegen Cashflowrisiken aus variabel verzinslichen Krediten und Wechselkursschwankungen. Wenn sich Zinssätze oder Wechselkurse verändern, verändert sich auch der Verkehrswert der Zins- oder Wechselkurs-Swaps. Im Rahmen der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen werden Änderungen des Verkehrswerts von Sicherungsinstrumenten, die zu einer effektiven Sicherungsbeziehung gehören, direkt im Eigenkapital erfasst. Nur jene Teile, die den Effektivitätsanforderungen von IAS 39 nicht entsprechen, werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Weitere Informationen über die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen entnehmen Sie bitte Ziffer 38 (*Derivative Finanzinstrumente*) im Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 ab Seite F-85.

Faktoren mit Einfluss auf die Vergleichbarkeit von Finanzinformationen

Modernisierung und Instandhaltung

Ab dem Geschäftsjahr 2013 hat die Gruppe ihre Bilanzierung der Kosten für Modernisierung und Instandhaltung angepasst: sie weist seitdem aktivierte Modernisierungskosten als gesonderten Posten aus. Davor wurden die Aufwendungen aus diesem Posten, die in der Bilanz aktiviert werden, nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Wären im Geschäftsjahr 2013 aktivierte Modernisierungskosten nicht gesondert ausgewiesen worden, hätte dies um EUR 22,7 Mio. niedrigere Materialkosten, um EUR 12,6 Mio. niedrigere Personalkosten und um EUR 6,7 Mio. niedrigere sonstige betriebliche Aufwendungen bedeutet. Für weitere Informationen siehe „—Wesentliche Einflussfaktoren für die Geschäftsergebnisse—Investitionen in die Verbesserung von Immobilien“.

Die Gruppe hat die Zahlen für 2012 im geprüften Abschluss für das am 31. Dezember 2013 beendete Geschäftsjahr angepasst. Die Anpassungen einzelner im Geschäftsjahr 2012 betroffener Posten mit Relevanz für das Betriebsergebnis sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

	Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2012	Veränderungen 2012 (geprüft) (in EUR Mio.)	Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2012– angepasst
Aktivierte Eigenleistungen.....	–	9,9	9,9
Materialaufwand.....	(519,5)	(3,8)	(523,3)
Personalaufwand	(112,1)	(4,1)	(116,2)
Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	(81,2)	(2,0)	(83,2)

Neuklassifizierung von Investment Properties als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Unter bestimmten Umständen werden Investment Properties, die Gegenstand einer Verkaufstransaktion sind, neu als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte eingestuft. Dies trifft zu, wenn die Vereinbarung zur Veräußerung von Investment Properties in einer Berichtsperiode (einschließlich Zwischenperioden) unterzeichnet, die Transaktion aber voraussichtlich erst in einer späteren Periode vollzogen sein wird. In diesem Fall wird das jeweilige Investment Property in der Periode der Vertragsunterzeichnung neu als zur Veräußerung gehaltener Vermögenswert eingestuft und der Buchwert an den Kaufpreis angepasst, wobei die Anpassung entsprechend dem Gewinn (oder Verlust) aus der Veräußerung in derselben Berichtsperiode als Wertveränderung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesen wird. Die Erlöse aus dem Verkauf dieser Immobilien werden jedoch erst in der Periode des Vollzugs der Transaktion als Erlöse aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten erfasst und zur Gänze durch den Abgangsbuchwert entsprechend dem Buchwert der Immobilie nach ihrer Neubewertung (d. h. dem Verkehrswert anhand des Kaufpreises) kompensiert. Dementsprechend wird der Gewinn aus dieser Transaktion in der Periode der Unterzeichnung des Kaufvertrages erfasst, wohingegen der Erlös aus dem Verkauf erst in der Periode des Vollzugs der Transaktion erfasst wird. Wird ein Kaufvertrag über eine zur Veräußerung gehaltene Immobilie vor Vollzug der Transaktion beendet, erfolgt keine Neuklassifizierung als Investment Property, wenn die Immobilie mit großer Wahrscheinlichkeit innerhalb von 12 Monaten verkauft werden wird.

Die Wertveränderung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten belief sich im Neunmonatszeitraum bis zum 30. September 2014 auf EUR 16,5 Mio. (im Neunmonatszeitraum bis zum 30. September 2013 auf EUR 17,2 Mio.) und im Geschäftsjahr 2013 auf EUR 24,3 Mio. (2012: EUR 17,1 Mio.; 2011: EUR 2,7 Mio.). Wäre der Veräußerungsgewinn in der Neubewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte in derselben Periode ausgewiesen worden, in der die Erlöse aus dem Verkauf der Immobilien erfasst wurden, wäre das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien im Neunmonatszeitraum bis zum 30. September 2014 um EUR 2,3 Mio. höher gewesen (Neunmonatszeitraum bis zum 30. September 2013: EUR 1,1 Mio. höher), während er 2013 um EUR 9,0 Mio. geringer ausgefallen wäre (2012: EUR 2,6 Mio. höher; 2011: EUR 2,7 Mio. höher). Im Geschäftsjahr 2011 wurden die gesamten EUR 2,7 Mio. an Neubewertungsgewinnen aus Verträgen, die im Geschäftsjahr 2011 unterzeichnet, jedoch erst 2012 vollzogen wurden, als Veräußerungserlöse erfasst. Im Geschäftsjahr 2012 wurden fast alle Veräußerungen, die sich aus der Wertveränderung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ergaben, im selben Geschäftsjahr unterzeichnet und vollzogen. Im Geschäftsjahr 2013 wurden EUR 9,1 Mio. im Zusammenhang mit Verträgen erfasst, die im Geschäftsjahr 2013 unterzeichnet, aber erst im ersten Halbjahr 2014, als die Veräußerungserlöse erfasst wurden, vollzogen wurden. Ebenso wurden im Geschäftsjahr 2012 EUR 0,1 Mio. an Neubewertungsgewinnen im Zusammenhang mit Verträgen, die im Geschäftsjahr 2012 unterzeichnet, jedoch erst im ersten Halbjahr 2013 vollzogen wurden, als Veräußerungserlöse erfasst.

Neuklassifizierung von Vorratsimmobilien

Am Ende des Geschäftsjahres 2011 klassifizierte die Gesellschaft 26.850 zuvor als Vorratsimmobilien geführte Einheiten neu als Investment Properties. Bei der erstmaligen Erstellung des Abschlusses nach IFRS 2005 klassifizierte die Gesellschaft Einheiten, die sie innerhalb der nächsten sechs Jahre in Einzeltransaktionen zu veräußern beabsichtigte (Privatisierungen), als Vorratsimmobilien. Aus strategischen Gründen drosselte die Gruppe ab 2006 den Verkauf von Vorratsimmobilien. Die als Vorratsimmobilien gehaltenen Objekte werden nicht zum aktuellen Verkehrswert, sondern zum niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und beizulegendem Zeitwert angesetzt. Da diese Immobilien am Ende der Sechsjahresperiode nach ihrer Einstufung als Vorratsimmobilien erst teilweise verkauft worden waren, stufte die Gruppe die unverkauften Vorratsimmobilien am Ende des Geschäftsjahres 2011 neu als Investment Properties ein. Diese Neuklassifizierung führte zu einer Neubewertung der neu eingestuften Immobilien, um ihren Buchwert zum 31. Dezember 2011 an ihren Verkehrswert anzupassen. Ergebnis der Neuklassifizierung war eine Erhöhung des Buchwerts um EUR 204,5 Mio. im Geschäftsjahr 2011, die

in der Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2011 als Wertänderung der Vorratsimmobilien ausgewiesen wurde. In den bis einschließlich 31. Dezember 2011 endenden Perioden führte die Erfassung der Vorratsimmobilien zum jeweils niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und beizulegendem Zeitwert zu höheren Bruttogewinnen aus Veräußerungen, weil der Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien im Allgemeinen niedriger war als ihr Verkehrswert. Ab dem 1. Januar 2012 wird das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien davon nicht mehr beeinflusst. Wären die neu klassifizierten Vorratsimmobilien 2005 als Investment Properties erfasst worden, hätte sich im Geschäftsjahr 2011 ein um EUR 21,0 Mio. niedrigerer Gewinn aus ihrer Veräußerung ergeben.

Verluste aus Wertminderungen für zweifelhafte Forderungen

Im Geschäftsjahr 2012 bediente sich die Gruppe eines verfeinerten Ansatzes zur genaueren Feststellung ihrer Verluste aus Wertminderungen für zweifelhafte Forderungen. Bis zum und einschließlich des Geschäftsjahres 2011 wurden diese Verluste anhand einer Formel erfasst. Ab dem Geschäftsjahr 2012 begann die Gruppe jedoch einen anderen Ansatz anzuwenden, bei dem zweifelhafte Forderungen anhand der Schätzung ihrer jeweiligen Einbringlichkeit analysiert werden. Der Anstieg der Verluste für Wertminderungen von EUR 12,1 Mio. im Geschäftsjahr 2011 auf EUR 18,2 Mio. im Geschäftsjahr 2012 geht vor allem auf diesen geänderten Ansatz zurück. Die Verluste für Wertminderungen sind ungefähr auf das Niveau von 2011 zurückgegangen und beliefen sich im Geschäftsjahr 2013 auf EUR 10,9 Mio. und zum 30. September 2014 auf EUR 9,6 Mio.

Diskontsätze zur Berechnung der Pensionsverpflichtungen

Im Geschäftsjahr 2013 verfeinerte die Gruppe ihre Methode zur Ermittlung des richtigen Zinssatzes für die Berechnung der Pensionsverpflichtungen gemäß IAS 19R. Aufgrund versicherungsmathematischer Empfehlungen beschloss die Gruppe, den Zinssatz nach dem Global RATE:LINK-Index festzulegen. Diese Methode beruht auf einer Auswahl von Unternehmensanleihen mit AA-Rating anhand der von Bloomberg veröffentlichten Daten. Im Fall von Laufzeiten, für die keine zuverlässigen Anleihen auf dem Markt mehr vorhanden sind, werden die Daten durch konstante Beibehaltung des errechneten 30-Jahres-Zinssatzes extrapoliert. Nach Ansicht der Gruppe bietet diese Methode ausreichend gründliche und repräsentative Vergleichsmöglichkeiten. Die Änderung führte unter anderem dazu, dass die Pensionsverpflichtungen zum 31. Dezember 2013 um EUR 12,2 Mio. geringer ausfielen. Nach einer Senkung des Diskontierungssatzes von 4,6 % im Geschäftsjahr 2011 auf 2,7 % im Geschäftsjahr 2012 wurden die versicherungsmathematischen Verluste 2012 von EUR 69,3 Mio. (2011: EUR 7,5 Mio.) im sonstigen Gesamtergebnis erfasst.

Ergebnisse betrieblicher Tätigkeit

Die nachstehende Tabelle bietet einen Überblick über die Ergebnisse aus der betrieblichen Tätigkeit der Gruppe für die Berichtsperioden:

	Für den Neunmonatszeitraum zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2014	2013 ⁽¹⁾	2013	2012 ⁽²⁾	2011 ⁽³⁾
	(ungeprüft ^{*)})		(geprüft)		
	(in EUR Mio.)		(in EUR Mio.)		
Erlöse aus der Vermietung.....	823,5	785,2	1.048,3	1.046,5	1.058,5
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	13,2	14,3	19,3	18,4	19,8
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	836,7	799,5	1.067,6	1.064,9	1.078,3
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien.....	213,0	226,1	353,5	304,9	253,3
Buchwert der veräußerten Immobilien.....	(180,6)	(207,1)	(325,8)	(270,4)	(188,4)
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien.....	16,5	17,2	24,3	17,1	2,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	48,9	36,2	52,0	51,6	67,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties.....	26,9	540,1	553,7	205,6	246,7
Aktivierete Eigenleistungen	59,8	21,5	42,0	9,9	— ⁽⁴⁾
Wertveränderungen Vorratsimmobilien	—	—	—	—	204,5
Materialaufwand.....	(382,7)	(368,1)	(502,8)	(523,3)	(548,6)

	Für den Neunmonatszeitraum zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2014	2013 ⁽¹⁾	2013	2012 ⁽²⁾	2011 ⁽³⁾
	(ungeprüft ^{*)} (in EUR Mio.)		(geprüft) (in EUR Mio.)		
Personalaufwand	(130,2)	(112,4)	(172,1)	(116,2)	(90,8)
Abschreibungen.....	(5,1)	(4,6)	(6,8)	(6,1)	(6,2)
Sonstige betriebliche Erträge	34,7	33,1	45,8	43,5	44,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	(110,7)	(67,0)	(104,2)	(83,2)	(70,6)
Finanzerträge.....	4,2	16,8	14,0	12,3	14,7
Finanzaufwendungen	(206,7)	(221,1)	(299,6)	(443,2)	(362,1)
Ergebnis vor Steuern	175,8	674,0	689,6	215,8	577,9
Ertragsteuern.....	(53,8)	(199,7)	(205,4)	(43,6)	(154,3)
Periodenergebnis	122,0	474,3	484,2	172,2	423,6
davon entfallen auf:					
Aktionäre der Gesellschaft.....	117,3	469,2	480,2	171,4	423,0
Nicht beherrschende Anteile	4,7	5,1	4,0	0,8	0,6

*) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum.

- (1) Die Zahlen für den Neunmonatszeitraum, der am 30. September 2013 endete, wurden in Übereinstimmung mit den für das Jahr 2013 geltenden Rechnungslegungsgrundsätzen angepasst, welche die aktivierten Eigenleistungen erstmalig als eigene Position darstellen. Daraus folgte ein Anstieg der Materialaufwendungen in Höhe von EUR 11,0 Mio., der Personalaufwendungen in Höhe von EUR 6,7 Mio. und der sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von EUR 3,8 Mio.
- (2) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2013 entnommen. Die Zahlen für 2012 wurden in Übereinstimmung mit den für das Jahr 2013 geltenden Rechnungslegungsgrundsätzen angepasst, welche die aktivierten Eigenleistungen erstmalig als eigene Position darstellen. Daraus folgte ein Anstieg der Materialaufwendungen in Höhe von EUR 3,8 Mio., der Personalaufwendungen in Höhe von EUR 4,1 Mio. und der sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von EUR 2,0 Mio.
- (3) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2012 entnommen. Die Zahlen für 2011 wurden in Übereinstimmung mit den 2012 geltenden Rechnungslegungsgrundsätzen angepasst, was eine Abnahme bei den Erlösen aus der Vermietung und dem Ergebnis aus Immobilienbewirtschaftung sowie einen entsprechenden Rückgang des Materialaufwands in Höhe von EUR 4,3 Mio. gegenüber den in dem Konzernabschluss für 2011 enthaltenen Zahlen zur Folge hatte. Zudem führte die Anwendung der 2012 geltenden Rechnungslegungsgrundsätze zu einem Anstieg des Gewinns aus Immobilienverkäufen und einem entsprechenden Rückgang des Ergebnisses aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von EUR 2,7 Mio. für das Geschäftsjahr 2011.
- (4) Bei Erfassung der aktivierten Aufwendungen für Eigenleistungen 2011 in einem gesonderten Posten hätten diese Aufwendungen EUR 3,4 Mio. betragen und die Personalaufwendungen wären um EUR 2,3 Mio., die sonstigen operativen Aufwendungen um EUR 1,1 Mio. gestiegen.

Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

Zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung gehören Erlöse aus der Vermietung und andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung. Die Erlöse aus der Vermietung umfassen Mieteinnahmen und Betriebskosten. Die Gesellschaft erfasst jenen Anteil der Aufwendungen für Versorgungsleistungen und sonstigen immobilienbezogenen Aufwendungen, der der Gruppe von externen Anbietern in Rechnung gestellt wird und den die Gruppe als Betriebskosten an die Mieter weitergeben kann. Der zugehörige Aufwand wird als Aufwendungen für Betriebskosten im Rahmen der Materialkosten ausgewiesen. Die Hauptkomponenten der anderen Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung sind Erlöse aus der Wohnungseigentumsverwaltung für Drittparteien sowie Mietzuschüsse für Wohnungen öffentlicher Träger.

Die nachstehende Tabelle enthält eine Aufstellung der Erlöse der Gruppe aus der Immobilienbewirtschaftung für die Berichtsperioden:

	Für den Neunmonatszeitraum bis zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2014	2013	2013	2012	2011 ⁽¹⁾
	(ungeprüft*) (in EUR Mio.)		(geprüft) (in EUR Mio.)		
Mieteinnahmen.....	572,7	546,1	728,0	729,0	730,7
Betriebskosten.....	250,8	239,1	320,3	317,5	327,8
Erlöse aus der Vermietung.....	823,5	785,2	1.048,3	1.046,5	1.058,5
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung.....	13,2	14,3	19,3	18,4	19,8
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung.....	836,7	799,5	1.067,6	1.064,9	1.078,3

*) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum.

(1) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2012 entnommen.

Vergleich zwischen den Neunmonatszeiträumen, die am 30. September 2014 und am 30. September 2013 endeten

Die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung stiegen um 4,7 % von EUR 799,5 Mio. in den ersten neun Monaten 2013 auf EUR 836,7 Mio. in den ersten neun Monaten 2014. Dieser Anstieg geht vor allem auf das DeWAG-Portfolio zurück, das im zweiten Quartal 2014 erstmalig in die Konzernberichterstattung aufgenommen wurde und zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung EUR 41,5 Mio. beitrug.

Aus demselben Grund stiegen auch die Mieteinnahmen um 4,9 % von EUR 546,1 Mio. in den ersten neun Monaten 2013 auf EUR 572,7 Mio. in den ersten neun Monaten 2014. Ohne die Auswirkungen der DeWAG-Akquisition hätten die Mieteinnahmen in den ersten neun Monaten 2014 EUR 542,1 Mio. betragen.

Die Betriebskosten erhöhten sich um 4,9 % von EUR 239,1 Mio. in den ersten neun Monaten 2013 auf EUR 250,8 Mio. in den ersten neun Monaten 2014. Dieser Anstieg war hauptsächlich durch die DeWAG-Akquisition bedingt.

Die anderen Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung sanken um 7,7 % von EUR 14,3 Mio. in den ersten neun Monaten 2013 auf EUR 13,2 Mio. in den ersten neun Monaten 2014.

Vergleich zwischen den Geschäftsjahren, die am 31. Dezember 2013 und am 31. Dezember 2012 endeten

Die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung stiegen von EUR 1.064,9 Mio. im Geschäftsjahr 2012 um 0,3 % auf EUR 1.067,6 Mio. im Geschäftsjahr 2013.

Die Mieteinnahmen blieben stabil. Die Auswirkungen des Rückgangs der Flächen des Wohnungsportfolios um 3,1 % wurden fast vollständig durch höhere durchschnittliche Istmieten pro m² und niedrigere Leerstandsquoten ausgeglichen.

Die Betriebskosten stiegen hauptsächlich infolge geringerer Leerstände und zusätzlicher Dienstleistungen (*Deutsche Medien Service*) von EUR 317,5 Mio. im Geschäftsjahr 2012 um 0,9 % auf EUR 320,3 Mio. im Geschäftsjahr 2013.

Die anderen Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung stiegen von EUR 18,4 Mio. im Geschäftsjahr 2012 um 4,9 % auf EUR 19,3 Mio. im Geschäftsjahr 2013.

Vergleich zwischen den Geschäftsjahren, die am 31. Dezember 2012 und am 31. Dezember 2011 endeten

Die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung gingen von EUR 1.078,3 Mio. im Geschäftsjahr 2011 um 1,2 % auf EUR 1.064,9 Mio. im Geschäftsjahr 2012 zurück.

Die Mieteinnahmen blieben stabil. Die Auswirkungen des Rückgangs in der Größe des Wohnungsportfolios um 2,6 % gemessen an der Wohnfläche wurden fast vollständig durch höhere durchschnittliche Istmieten pro m² und geringere Leerstandsquoten ausgeglichen.

Die Betriebskosten gingen von EUR 327,8 Mio. im Geschäftsjahr 2011 um 3,1 % auf EUR 317,5 Mio. im Geschäftsjahr 2012 zurück. Die Hauptgründe dafür lagen in den niedrigeren weiterverrechneten Kosten, die ihrerseits auf das kleinere Wohnungsportfolio und auf die verhandelten Mengenrabatte bei ausgewählten Versorgungsbetrieben zurückzuführen waren.

Die anderen Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung gingen – hauptsächlich aufgrund geringerer Mietzuschüsse nach dem Auslaufen von Mietbeschränkungen – von EUR 19,8 Mio. im Geschäftsjahr 2011 um 7,0 % auf EUR 18,4 Mio. im Geschäftsjahr 2012 zurück.

Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien umfasst die Gewinne aus der Veräußerung von Investment Properties, Gewinne aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien und die Neubewertung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien.

Investment Properties sind Immobilien, die zur Generierung von Mieteinnahmen oder aus Wertsteigerungsgründen gehalten werden. Investment Properties werden zu ihrem Verkehrswert erfasst.

Vorratsimmobilien werden hingegen im gewöhnlichen Geschäftsablauf zur Veräußerung gehalten, und nach den internen Richtlinien der Gruppe fallen darunter Immobilien, deren Veräußerung innerhalb von sechs Jahren geplant ist. Vorratsimmobilien werden zu Anschaffungskosten oder, falls niedriger, zu ihrem beizulegenden Zeitwert erfasst. Am Ende des Geschäftsjahres 2011 nahm die Gruppe eine Neuklassifizierung ihrer zuvor als Vorratsimmobilien geführten Immobilien als Investment Properties vor. Gegenwärtig verfügt sie über keinerlei Vermögenswerte, die in ihrer Bilanz als Vorratsimmobilien geführt werden.

Investment Properties, für die die Unterzeichnung und der Vollzug der Verkaufstransaktion in unterschiedliche Berichtsperioden (einschließlich Zwischenperioden) fallen, werden als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte eingestuft. Die Wertveränderung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten entspricht der Differenz zwischen dem vereinbarten Kaufpreis für diese Immobilien und ihrem Buchwert vor der Neubewertung und stellt somit den Gewinn (oder Verlust) aus der Veräußerung dieser Immobilien dar. Der Erlös aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ist der vereinbarte Kaufpreis dieser Immobilien, der per definitionem ihrem Abgangsbuchwert entspricht und durch diesen vollständig kompensiert wird. Der Abgangsbuchwert ist der Buchwert der Immobilien nach ihrer Neubewertung (also der Verkehrswert laut Feststellung anhand des Kaufpreises). Die Erlöse aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten werden zusammen mit dem Abgangsbuchwert in der Periode erfasst, in der die Verkaufstransaktion vollzogen wird, während der Neubewertungsgewinn in der Periode der Unterzeichnung des Kaufvertrages erfasst wird. Wird der Kaufvertrag über eine zur Veräußerung gehaltene Immobilie nicht vollzogen, erfolgt keine Neuklassifizierung als Investment Property, wenn der Vermögenswert mit hoher Wahrscheinlichkeit innerhalb von zwölf Monaten verkauft werden wird.

Nachstehende Tabelle enthält eine Aufstellung der Gewinne, die die Gruppe mit der Veräußerung von Immobilien in den Berichtsperioden erzielt hat:

	Für den Neunmonatszeitraum bis zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2014	2013	2013	2012	2011 ⁽¹⁾
	(ungeprüft*) (in EUR Mio.)		(geprüft) (in EUR Mio.)		
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	116,4	98,5	145,5	144,1	116,5
Buchwert der veräußerten Investment Properties	(84,0)	(79,5)	(117,9)	(117,0)	(94,4)
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	32,4	19,0	27,6	27,1	22,1
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	–	–	–	20,0	136,8
Buchwerte der veräußerten Vorratsimmobilien	–	–	–	(12,6)	(94,0)
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	–	–	–	7,4	42,8
Erlös aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	96,6	127,6	208,0	140,8	–
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	(96,6)	(127,6)	(207,9)	(140,8)	–
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	16,5 ⁽²⁾	17,2 ⁽³⁾	24,3 ⁽⁴⁾	17,1 ⁽⁵⁾	2,7 ⁽⁶⁾
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	48,9	36,2	52,0	51,6	67,6

*) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum.

- (1) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2012 entnommen.
- (2) Von den EUR 16,5 Mio. in der Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte in den ersten neun Monaten 2014 beziehen sich EUR 6,8 Mio. auf Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien, die erst in einer späteren Berichtsperiode erfasst wurden. Außerdem beziehen sich von den EUR 24,3 Mio. an neu bewerteten, zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten im Geschäftsjahr 2013 EUR 9,1 Mio. auf Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien, die erst im Geschäftsjahr 2014 erfasst wurden. Bereinigt um diese zeitlichen Effekte hätte die Wertveränderung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten in den ersten neun Monaten 2014 EUR 18,8 Mio. ergeben, und das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien hätte sich auf EUR 51,2 Mio. belaufen.
- (3) Von den EUR 17,2 Mio., die in der Neubewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte in den ersten neun Monaten 2013 enthalten sind, beziehen sich EUR (1,0) Mio. auf Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien, die erst in einer späteren Berichtsperiode erfasst wurden. Außerdem beziehen sich von den EUR 17,1 Mio. an neu bewerteten, im Geschäftsjahr 2012 zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten EUR 0,1 Mio. auf Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien, die erst in den ersten neun Monaten 2013 erfasst wurden. Bereinigt um diese zeitlichen Effekte hätte die Wertveränderung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten in den ersten neun Monaten 2013 EUR 18,3 Mio. betragen, und das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien hätte sich auf EUR 37,3 Mio. belaufen.
- (4) Von den EUR 24,3 Mio., die in der Neubewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte im Geschäftsjahr 2013 gezeigt werden, beziehen sich EUR 9,1 Mio. auf Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien, die erst im Geschäftsjahr 2014 erfasst wurden. Außerdem beziehen sich von den EUR 17,1 Mio., die im Geschäftsjahr 2012 als Neubewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte ausgewiesen werden, EUR 0,1 Mio. auf Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien, die erst im Geschäftsjahr 2013 erfasst wurden. Bereinigt um diese zeitlichen Effekte hätte die Neubewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte im Geschäftsjahr 2013 EUR 15,3 Mio. betragen, und das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien hätte sich auf EUR 43,0 Mio. belaufen.
- (5) Von den EUR 17,1 Mio., die in der Neubewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte im Geschäftsjahr 2012 gezeigt werden, beziehen sich EUR 0,1 Mio. auf Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien, die erst im Geschäftsjahr 2013 erfasst wurden. Außerdem bezieht sich der gesamte Betrag von EUR 2,7 Mio., der als Neubewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte im Geschäftsjahr 2011 ausgewiesen wird, auf Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien, die erst im Geschäftsjahr 2012 erfasst wurden. Bereinigt um diese zeitlichen Effekte hätte die Neubewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte im Geschäftsjahr 2012 EUR 19,7 Mio. betragen, und das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien hätte sich auf EUR 54,2 Mio. belaufen.
- (6) Der gesamte Betrag von EUR 2,7 Mio., der als Neubewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte im Geschäftsjahr 2011 ausgewiesen wird, bezieht sich auf Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien, die erst im Geschäftsjahr 2012 erfasst wurden. Bereinigt um diese zeitlichen Effekte hätte die Neubewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte im Geschäftsjahr 2011 EUR 0,0 Mio. betragen, und das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien hätte sich auf EUR 64,9 Mio. belaufen.

Vergleich zwischen den Neunmonatszeiträumen, die am 30. September 2014 und am 30. September 2013 endeten

Die Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien, definiert als die Gesamterlöse aus der Veräußerung von Investment Properties zuzüglich der Erlöse aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (bei denen es sich um Immobilien handelt, die bis zu ihrer Neuklassifizierung als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte im Vorjahr als Investment Properties geführt wurden) und die Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien, sind um 5,8 % von EUR 226,1 Mio. in den ersten neun Monaten 2013 auf EUR 213,0 Mio. in den ersten neun Monaten 2014 zurückgegangen. Dies ist hauptsächlich auf einen signifikanten Rückgang der Anzahl der verkauften Einheiten von 3.415 Einheiten in den ersten neun Monaten 2013 auf 2.651 Einheiten in den ersten neun Monaten 2014 zurückzuführen. Die signifikant niedrigere Zahl verkaufter Einheiten geht auf die strengeren Rentabilitätsstandards und dementsprechend auf eine bewusste Drosselung des Verkaufsvolumens zurück.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien stiegen von EUR 36,2 Mio. in den ersten neun Monaten 2013 auf EUR 48,9 Mio. in den ersten neun Monaten 2014. Diese Entwicklung stand unter dem Einfluss zeitlicher Effekte im Zusammenhang mit Investment Properties, die als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte eingestuft wurden, wie in den Fußnoten (2) und (3) zur obigen Tabelle beschrieben. Nach Bereinigung um diese Effekte stieg das bereinigte Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien von EUR 37,3 Mio. in den ersten neun Monaten 2013 um 37,3 % auf EUR 51,2 Mio. in den ersten neun Monaten 2014. Diese Gewinnsteigerung durch die Veräußerung von Immobilien erzielte die Gruppe trotz der geringeren Zahl verkaufter Einheiten aufgrund des positiven Marktumfeldes sowie durch den Verkauf von Einheiten des DeWAG Portfolios. Das günstige Marktumfeld wirkte sich in Form höherer Verkaufspreise und entsprechend höheren Steigerungen des Verkehrswerts der Immobilien aus, die die geringere Anzahl mehr als kompensierten. Die Veräußerungen aus dem DeWAG-Portfolio leisteten einen niedrigen zweistelligen Millionenbeitrag zu dieser Entwicklung. Für weitere Informationen zu den betrieblichen Faktoren, die diesem Ergebnis zugrunde liegen, siehe „—Segmentberichterstattung—Vertrieb“.

Vergleich zwischen den Geschäftsjahren, die am 31. Dezember 2013 und am 31. Dezember 2012 endeten

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien (wie oben definiert) stiegen um 15,9 % von EUR 304,9 Mio. im Geschäftsjahr 2012 auf EUR 353,5 Mio. im Geschäftsjahr 2013.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien stieg geringfügig von EUR 51,6 Mio. im Geschäftsjahr 2012 auf EUR 52,0 Mio. im Geschäftsjahr 2013. Dabei wurde die Entwicklung durch zeitliche Effekte im Zusammenhang mit der Neuklassifizierung von Investment Properties als zur Veräußerung gehaltenen Immobilien beeinflusst, wie in den Fußnoten (4) und (5) zur obigen Tabelle beschrieben. Bereinigt um diese Effekte verringerte sich das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien um 20,7 % von EUR 54,2 Mio. im Geschäftsjahr 2012 auf EUR 43,0 Mio. im Geschäftsjahr 2013. Für weitere Informationen über die betrieblichen Faktoren, die diesem Ergebnis zugrunde liegen, siehe „—Segmentberichterstattung—Vertrieb“.

Vergleich zwischen den Geschäftsjahren, die am 31. Dezember 2012 und am 31. Dezember 2011 endeten

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien (wie oben definiert) stiegen um 20,4 % von EUR 253,3 Mio. im Geschäftsjahr 2011 auf EUR 304,9 Mio. im Geschäftsjahr 2012.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien ging –insbesondere infolge der Auswirkungen der Umbuchungen von Vorratsimmobilien in Investment Properties am Ende des Geschäftsjahres 2011 – von EUR 67,6 Mio. im Geschäftsjahr 2011 auf EUR 51,6 Mio. im Geschäftsjahr 2012 zurück. Wären die als Vorratsimmobilien eingestufted Immobilien ursprünglich als Investment Properties klassifiziert und zu ihrem beizulegenden Zeitwert ausgewiesen worden, hätte sich der Gewinn aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien im Geschäftsjahr 2011 um

EUR 21,0 Mio. niedriger dargestellt. Bereinigt um diesen Effekt wie auch um die zeitlichen Effekte im Zusammenhang mit Investment Properties, die als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte eingestuft wurden, wie in den Fußnoten (5) und (6) zur obigen Tabelle angeführt, stieg das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien um 23,5 % von EUR 43,9 Mio. im Geschäftsjahr 2011 auf EUR 54,2 Mio. im Geschäftsjahr 2012. Für weitere Informationen über die betrieblichen Faktoren, die diesem Ergebnis zugrunde liegen, siehe „—Segmentberichterstattung—Vertrieb“.

Nettoergebnis aus der Bewertung von Immobilien

Das Nettoergebnis aus der Bewertung von Immobilien besteht aus dem Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties und Wertveränderungen von Vorratsimmobilien. Investment Properties werden zum Verkehrswert und alle Gewinne oder Verluste aus Veränderungen des Verkehrswerts als Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties erfasst. Vorratsimmobilien werden zu Anschaffungskosten oder, falls niedriger, zu ihrem beizulegenden Zeitwert erfasst. Übersteigt der Buchwert von Vorratsimmobilien ihren beizulegenden Zeitwert, werden Vorratsimmobilien einzeln auf diesen beizulegenden Zeitwert abgeschrieben.

In der folgenden Tabelle ist das Nettoergebnis aus der Bewertung von Immobilien für die jeweilige Berichtsperiode dargestellt:

	Für den Neunmonatszeitraum bis zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2014	2013	2013	2012	2011 ⁽¹⁾
	(ungeprüft*)		(geprüft)		
	(in EUR Mio.)		(in EUR Mio.)		
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	26,9	540,1	553,7	205,6	246,7
Wertveränderungen in Vorratsimmobilien.....	—	—	—	—	204,5
Nettoergebnis aus der Bewertung von Immobilien	26,9	540,1	553,7	205,6	451,2

*) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum.

(1) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2012 entnommen.

Vergleich zwischen den Neunmonatszeiträumen, die am 30. September 2014 und am 30. September 2013 endeten

Das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties belief sich in den ersten neun Monaten 2014 auf EUR 26,9 Mio. und in den ersten neun Monaten 2013 auf EUR 540,1 Mio. Zu Jahresbeginn 2013 beauftragte die Gruppe CBRE als externe Sachverständige zur Ermittlung des Verkehrswerts der Investment Properties. CBRE arbeitete nach der DCF-Methode und traf gewisse Annahmen und Schätzungen entsprechend dem auf dem Markt allgemein anerkannten und verwendeten Ansatz. Die insgesamt positive Marktentwicklung 2013 und der erweiterte Ansatz der Annahmen und Schätzungen führten in den ersten neun Monaten 2013 zu einem Nettoerfolg aus Wertberichtigungen von EUR 540,1 Mio. Siehe „—Wesentliche Einflussfaktoren für die Geschäftsergebnisse—Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties“. Mit der davor angewendeten Ertragswertmethode wäre das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties im ersten Quartal 2013 um rund EUR 42,0 Mio. geringer ausgefallen. Eine Schätzung der Auswirkungen dieser Änderungen auf spätere Berichtsperioden ist nicht möglich.

Vergleich zwischen den Geschäftsjahren, die am 31. Dezember 2013, 2012 und 2011 endeten

Das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties belief sich auf EUR 553,7 Mio. im Geschäftsjahr 2013, auf EUR 205,6 Mio. im Geschäftsjahr 2012 und auf EUR 246,7 Mio. im Geschäftsjahr 2011. Der substanzielle Anstieg des Nettoergebnisses aus der Bewertung von Investment Properties im Geschäftsjahr 2013 resultierte weitgehend aus der allgemein positiven Marktentwicklung und aus den konzeptionellen Erweiterungen der im Rahmen der DCF-Bewertung getroffenen Annahmen.

Das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in den Berichtsjahren spiegelt im Übrigen generell die Verbesserungen der Leerstandsquoten und durchschnittlichen Miethöhen sowie insbesondere die zur Feststellung des Verkehrswerts von Investment Properties herangezogenen geringeren Kapitalisierungszinssätze infolge der günstigen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt der Standorte der Immobilien der Gruppe wider.

Die Wertentwicklung der Vorratsimmobilien im Geschäftsjahr 2011 steht im Zusammenhang mit der Neuklassifizierung von Vorratsimmobilien zu Investment Properties, wie oben näher ausgeführt.

Materialaufwand

Im Materialaufwand enthalten sind Aufwendungen für Betriebskosten, Aufwendungen für Instandhaltung und sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen. Die Aufwendungen für Betriebskosten beinhalten die Kosten von Versorgungsleistungen und sonstige immobilienbezogene Aufwendungen, die der Gruppe von Drittlieferanten berechnet werden. Die Aufwendungen für Betriebskosten werden fast vollständig an die Mieter weitergegeben, wobei die Erlöse als Betriebskosten erfasst werden. Die Aufwendungen für Instandhaltung beinhalten die Kosten von Reparaturen, die als Aufwendungen erfasst werden. Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen beinhalten Maklerprovisionen, Erbbauzinsen, administrative Aufwendungen für Wohnungseigentumsverwaltung, Räumungskosten und sonstige Aufwendungen.

Die folgende Tabelle enthält eine Aufstellung des Materialaufwands der Gruppe für die Berichtsperioden:

	Für den Neunmonats- zeitraum zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2014	2013 ⁽¹⁾	2013	2012 ⁽²⁾	2011 ⁽³⁾
	(ungeprüft*) (in EUR Mio.)		(geprüft) (in EUR Mio.)		
Aufwendungen für Betriebskosten.....	246,6	240,2	324,9	337,8	353,5
Aufwendungen für Instandhaltung ⁽⁴⁾	100,7	83,9	119,7	119,0	128,8
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen.....	35,4	44,0	58,2	66,5	66,3
Materialaufwand	382,7	368,1	502,8	523,3	548,6

*) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum.

(1) Die Zahlen sind dem ungeprüften verkürzten Zwischenabschluss der Gruppe für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2014 entnommen. In diesem wurden die Zahlen für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2013 entsprechend den für das Jahr 2013 geltenden Rechnungslegungsgrundsätzen angepasst. Darin werden die aktivierten Eigenleistungen erstmalig als eigene Position ausgewiesen, woraus sich ein Anstieg des Materialaufwands um EUR 11,0 Mio. ergibt.

(2) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2013 entnommen. Die Zahlen für das Geschäftsjahr 2012 wurden entsprechend den für das Jahr 2013 geltenden Rechnungslegungsgrundsätzen angepasst. Darin werden die aktivierten Eigenleistungen erstmalig als eigene Position ausgewiesen, woraus ein Anstieg des Materialaufwands um EUR 3,8 Mio. folgt.

(3) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2012 entnommen.

(4) Nicht in den Aufwendungen für Instandhaltung enthalten sind die Kosten für Leistungen der eigenen Handwerkerorganisation.

Vergleich zwischen den Neunmonatszeiträumen, die am 30. September 2014 und am 30. September 2013 endeten

Der Materialaufwand stieg um 4,0 % von EUR 368,1 Mio. in den ersten neun Monaten 2013 auf EUR 382,7 Mio. in den ersten neun Monaten 2014.

Die Aufwendungen für Betriebskosten, stiegen um 2,7 % von EUR 240,2 Mio. in den ersten neun Monaten 2013 auf EUR 246,6 Mio. in den ersten neun Monaten 2014.

Die Aufwendungen für Instandhaltung stiegen um 20,0 % von EUR 83,9 Mio. in den ersten neun Monaten 2013 auf EUR 100,7 Mio. in den ersten neun Monaten 2014, primär aufgrund der DeWAG-Akquisition. Zugleich sind die Aufwendungen für Instandhaltung je Quadratmeter von EUR 9,15 in den ersten neun Monaten 2013 um 0,8 % auf EUR 9,22 in den ersten neun Monaten 2014 gestiegen. Für weitere Informationen zur Entwicklung der Aufwendungen für Instandhaltung siehe „—Wesentliche Einflussfaktoren für die Geschäftsergebnisse—Investitionen in die Verbesserung von Immobilien“.

Vergleich zwischen den Geschäftsjahren, die am 31. Dezember 2013 und zum 31. Dezember 2012 endeten

Der Materialaufwand sank um 3,9 % von EUR 523,3 Mio. im Geschäftsjahr 2012 auf EUR 502,8 Mio. im Geschäftsjahr 2013 aufgrund der gesunkenen Aufwendungen für Betriebskosten und der geringeren sonstigen Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, die teilweise durch höhere Aufwendungen für Instandhaltung kompensiert wurden.

Die Aufwendungen für Betriebskosten gingen um 3,8 % von EUR 337,8 Mio. im Geschäftsjahr 2012 auf EUR 324,9 Mio. im Geschäftsjahr 2013 zurück, was insbesondere auf die Verkleinerung des Wohnungsportfolios zurückzuführen war.

Die Aufwendungen für Instandhaltung stabilisierten sich im Geschäftsjahr 2013 bei EUR 119,7 Mio. verglichen mit EUR 119,0 Mio. im Geschäftsjahr 2012. Dies war in erster Linie auf das Insourcing von Instandhaltungsdienstleistungen auf die Handwerkerorganisation der Gruppe zurückzuführen. Dagegen stiegen die Aufwendungen für Instandhaltung je Quadratmeter um 10,3 % von EUR 10,82 im Geschäftsjahr 2012 auf EUR 11,93 im Geschäftsjahr 2013. Für weitere Informationen zur Entwicklung der Aufwendungen für Instandhaltung siehe „—Wesentliche Einflussfaktoren für die Geschäftsergebnisse—Investitionen in die Verbesserung von Immobilien“.

Die sonstigen Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen gingen hauptsächlich aufgrund der selbst erbrachten Hausmeisterdienste im Rahmen einer Insourcing-Initiative um 12,5 % von EUR 66,5 Mio. im Geschäftsjahr 2012 auf EUR 58,2 Mio. im Geschäftsjahr 2013 zurück (siehe „—Wesentliche Einflussfaktoren für die Geschäftsergebnisse—Insourcing“).

Vergleich zwischen den Geschäftsjahren, die am 31. Dezember 2012 und am 31. Dezember 2011 endeten

Der Materialaufwand sank von EUR 548,6 Mio. im Geschäftsjahr 2011 um 4,6 % auf EUR 523,3 Mio. im Geschäftsjahr 2012. Hätte die Gruppe ihre aktivierten Eigenleistungen 2011 als gesonderten Posten ausgewiesen, wäre der Materialaufwand davon unbeeinflusst geblieben. Siehe „—Faktoren mit Einfluss auf die Vergleichbarkeit von Finanzinformationen—Modernisierung und Instandhaltung“.

Die Aufwendungen für Betriebskosten gingen um 4,4 % von EUR 353,5 Mio. im Geschäftsjahr 2011 auf EUR 337,8 Mio. im Geschäftsjahr 2012 zurück, hauptsächlich aufgrund der mit den Versorgungsunternehmen ausgehandelten Preisnachlässe für Großaufträge und dem geringeren Verbrauch im Geschäftsjahr 2011 sowie den daraus folgenden niedrigeren, von den Versorgern berechneten Vorauszahlungen im Geschäftsjahr 2012.

Die Aufwendungen für Instandhaltung sanken um 7,6 % von EUR 128,8 Mio. im Geschäftsjahr 2011 auf EUR 119,0 Mio. im Geschäftsjahr 2012 hauptsächlich aufgrund des Insourcing von Handwerksdienstleistungen und der Durchführung eines Teils der Instandhaltungsarbeiten durch die Handwerkerorganisation der Gruppe. Zugleich ist bei den Aufwendungen für Instandhaltung je Quadratmeter eine Steigerung um 0,5 % von EUR 10,76 im Geschäftsjahr 2011 auf EUR 10,81 im Geschäftsjahr 2012 festzustellen.

Personalaufwand

Als Personalaufwand gelten Löhne und Gehälter sowie soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung. Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung umfassen die gesetzlichen Einzahlungen in die Rentenversicherung, Aufwand für Long-Term-Incentive-Pläne, Altersteilzeitregelungen und sonstige Abfindungszahlungen.

Die nachstehende Tabelle enthält eine Aufstellung des Personalaufwands der Gruppe für die Berichtsperioden:

	Für den Neunmonatszeitraum um bis zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2014 (ungeprüft*) (in EUR Mio.)	2013 ⁽¹⁾ (in EUR Mio.)	2013 (geprüft) (in EUR Mio.)	2012 ⁽²⁾ (in EUR Mio.)	2011 ⁽³⁾ (in EUR Mio.)
Löhne und Gehälter	108,5	93,5	147,4	96,8	75,7
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	21,7	18,9	24,7	19,4	15,1
Personalaufwand	130,2	112,4	172,1	116,2	90,8

*) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum.

- (1) Die Zahlen sind dem ungeprüften verkürzten Zwischenabschluss der Gruppe für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2014 entnommen. In diesem wurden die Zahlen für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2013 entsprechend den für das Jahr 2013 geltenden Rechnungslegungsgrundsätzen angepasst. Darin werden die aktivierten Eigenleistungen erstmalig als eigene Position ausgewiesen, woraus sich ein Anstieg des Personalaufwands um EUR 6,7 Mio. ergibt.
- (2) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2013 entnommen. Die Zahlen für 2012 wurden in Übereinstimmung mit den für das Jahr 2013 geltenden Rechnungslegungsgrundsätzen angepasst. Die aktivierten internen Eigenleistungen sind dabei erstmalig als eigene Position dargestellt. Daraus folgt ein Anstieg des Personalaufwands um EUR 4,1 Mio.
- (3) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2012 entnommen. Hätte die Gruppe ihre aktivierten internen Eigenleistungen 2011 als gesonderte Position dargestellt, wäre der Personalaufwand um EUR 2,3 Mio. höher ausgefallen.

Vergleich zwischen den Neunmonatszeiträumen, die am 30. September 2014 und am 30. September 2013 endeten

Der Personalaufwand stieg um 15,8 % von EUR 112,4 Mio. in den ersten neun Monaten 2013 auf EUR 130,2 Mio. in den ersten neun Monaten 2014. Dieser höhere Aufwand war hauptsächlich auf eine Erhöhung der Mitarbeiterzahl von 2.815 Mitarbeitern zum 30. September 2013 auf 3.436 Mitarbeiter zum 30. September 2014 zurückzuführen. Zugleich verzeichneten die laufenden Personalaufwendungen je Vollzeitäquivalent („FTE“) einen deutlichen Rückgang, weil die meisten neuen FTE als Handwerker oder Hausverwalter eingestellt wurden und unterdurchschnittliche Gehälter haben.

Vergleich zwischen den Geschäftsjahren, die am 31. Dezember 2013 und zum 31. Dezember 2012 endeten

Der Personalaufwand stieg um 48,1 %, von EUR 116,2 Mio. im Geschäftsjahr 2012 auf EUR 172,1 Mio. im Geschäftsjahr 2013. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf die um 52,3 % höheren Löhne und Gehälter zurückzuführen. Der Personalaufwand 2013 umfasst auch Abfindungen in Höhe von EUR 10,2 Mio. (2012: EUR 2,9 Mio.), Zuführungen zu den Rückstellungen für Vorruhestands-Teilzeitvereinbarungen von EUR 11,1 Mio. (2012: EUR 0,6 Mio.) und Aufwendungen in Höhe von EUR 7,1 Mio. (2012: EUR 1,7 Mio.), die dem Long-Term-Incentive-Plan zuzurechnen sind. Ohne diese Beträge wären die laufenden Personalaufwendungen bei einem durchschnittlichen Personalstand von 1.819 im Geschäftsjahr 2012 auf 2.738 im Geschäftsjahr 2013 um 29,5 % und damit deutlich weniger als die Mitarbeiterzahl (50,5 %) gestiegen. Weil die meisten neuen FTE als Handwerker oder

Hausverwalter eingestellt wurden, gingen die laufenden Personalaufwendungen je FTE von 2012 auf 2013 um 8,2 % zurück.

Vergleich zwischen den Geschäftsjahren, die am 31. Dezember 2012 und am 31. Dezember 2011 endeten

Hätte die Gruppe ihre aktivierten Eigenleistungen 2011 als gesonderte Position ausgewiesen, so wären die Personalaufwendungen um EUR 2,3 Mio. höher ausgefallen und hätten somit EUR 93,1 Mio. betragen. Unter Berücksichtigung dieser Berichtigung beträgt der Anstieg des Personalaufwands 24,8 % – von EUR 93,1 Mio. im Geschäftsjahr 2011 auf EUR 116,2 Mio. im Geschäftsjahr 2012. Dieser Anstieg beruht hauptsächlich auf der im Geschäftsjahr 2011 begonnenen Insourcing-Initiative, die zu einer Erhöhung der Personalstandes von 1.279 zum 31. Dezember 2011 auf 2.407 zum 31. Dezember 2012 führte. Nach einer Änderung der Rechnungslegungsvorschriften wurde die Zahl der im Geschäftsjahr 2012 ausgewiesenen Mitarbeiter in der geprüften Konzernbilanz 2013 der Gruppe neu angegeben. Da jedoch die Zahl der Mitarbeiter im Geschäftsjahr 2011 nicht neu ausgewiesen wurde, beruhen die nachfolgenden Darlegungen auf den Zahlen aus den geprüften Konzernabschlüssen 2011 und 2012. Dementsprechend stiegen die Löhne und Gehälter, die der Hausmeister- und Handwerkerorganisation zuzurechnen sind, von EUR 0,7 Mio. im Geschäftsjahr 2011 auf EUR 15,7 Mio. im Geschäftsjahr 2012. Obwohl die Löhne und Gehälter insgesamt einen Zuwachs von 23,2 % verzeichneten, gingen die durchschnittlichen Jahreslöhne um 10,5 % und somit von EUR 67.752 je FTE im Geschäftsjahr 2011 auf EUR 60.638 je FTE im Geschäftsjahr 2012 zurück und spiegeln somit die neue Personalstruktur mit einem höheren Anteil an Arbeitern wider, deren Löhne im Durchschnitt meist niedriger sind als jene der bestehenden Mitarbeiter. Im Geschäftsjahr 2012 trugen auch die Bonuszahlungen von EUR 5,8 Mio. im Zusammenhang mit der GRAND-Restrukturierung zum erhöhten Personalaufwand bei. Ebenfalls zum Personalaufwand zählen Abfindungszahlungen in Höhe von EUR 3,2 Mio. im Geschäftsjahr 2012 und von EUR 4,1 Mio. im Geschäftsjahr 2011.

Sonstige betriebliche Erträge

Unter die sonstigen betrieblichen Erträge fallen Schadenersatz und Kostenerstattungen (etwa von Versicherungsgesellschaften), Auflösungen von Rückstellungen, Mahn- und Inkassogebühren, Auflösungen von Wertberichtigungen und übrige betriebliche Erträge. Auf Basis der von der Gesellschaft angewendeten Rechnungslegungsgrundsätze werden die Auflösungen von Rückstellungen zum Bruttobetrag ausgewiesen. Somit würde, wenn eine Rückstellung durch eine andere ersetzt wurde, der vollständige Betrag der ursprünglichen Rückstellung als aufgelöst angegeben und der vollständige Betrag der neuen Rückstellung in der relevanten Periode ausgewiesen. Die von der Gruppe für die einzelnen Perioden ausgewiesenen Zuwächse der sonstigen betrieblichen Erträge aufgrund der Auflösungen von Rückstellungen werden daher weitgehend durch Erhöhungen der sonstigen betrieblichen Aufwendungen infolge neuer Rückstellungen als Ersatz für die aufgelösten Positionen kompensiert, siehe „—*Sonstige betriebliche Aufwendungen*“.

Die folgende Tabelle enthält eine Aufschlüsselung der sonstigen betrieblichen Erträge der Gruppe für die Berichtsperioden:

	Für den Neunmonatszeit raum bis zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2014	2013	2013	2012	2011 ⁽¹⁾
	(ungeprüft ^{*)}) (in EUR Mio.)		(geprüft) (in EUR Mio.)		
Schadenersatz und Kostenerstattungen	19,6	16,0	23,5	22,2	21,1
Auflösungen von Rückstellungen	2,5	1,5	3,3	9,1	9,3
Mahn- und Inkassogebühren	4,0	3,7	5,3	2,0	1,8
Auflösungen von Wertberichtigungen	0,2	0,2	0,7	0,5	1,3
Übrige	8,4	11,7	13,0	9,7	10,9
Sonstige betriebliche Erträge	34,7^{**)}	33,1^{**)}	45,8	43,5	44,4

*) Entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

***) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum.

(1) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2012 entnommen.

Vergleich zwischen den Neunmonatszeiträumen, die am 30. September 2014 und am 30. September 2013 endeten

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich in diesem Zeitraum um 4,8 % von EUR 33,1 Mio. in den ersten neun Monaten 2013 auf EUR 34,7 Mio. in den ersten neun Monaten 2014, insbesondere durch einen Anstieg des Schadenersatzes und der Kostenerstattungen.

Vergleich zwischen den Geschäftsjahren, die am 31. Dezember 2013 und am 31. Dezember 2012 endeten

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen von EUR 43,5 Mio. im Geschäftsjahr 2012 auf EUR 45,8 Mio. im Geschäftsjahr 2013, weil höherer Schadenersatz und Kostenerstattungen sowie höhere Mahn- und Inkassogebühren nur teilweise durch rückläufige Auflösungen von Rückstellungen kompensiert wurden.

Vergleich zwischen den Geschäftsjahren, die am 31. Dezember 2012 und am 31. Dezember 2011 endeten

Die sonstigen betrieblichen Erträge sanken von EUR 44,4 Mio. im Geschäftsjahr 2011 auf EUR 43,5 Mio. im Geschäftsjahr 2012. Die leicht höheren Schadenersatz und Kostenerstattungen spiegeln die höheren Leistungen durch Versicherungsgesellschaften wider. Dieser Effekt wurde durch geringere Auflösungen von Rückstellungen und Wertberichtigungen sowie niedrigere übrige sonstige Erträge überkompensiert.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Unter sonstige betriebliche Aufwendungen fallen Beratungskosten und Prüfungsgebühren, Kfz- und Reisekosten, Wertberichtigungen, Mieten, Pachten und Erbbauzinsen, Gerichts- und Notarkosten, Zuführungen zu Rückstellungen und übrige betriebliche Aufwendungen, in denen die folgenden Positionen der sonstigen betrieblichen Aufwendungen zusammengefasst sind: IT- und Verwaltungsdienstleistungen, Kommunikationskosten und Arbeitsmittel, Mahn- und Inkassogebühren, Kosten für Werbung, Versicherungsschäden, Verkaufsnebenkosten und übrige sonstige betriebliche Aufwendungen.

Die folgende Tabelle enthält eine Aufschlüsselung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen der Gruppe für die Berichtsperioden:

	Für den Neunmonatszeitraum bis zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2014	2013 ⁽¹⁾	2013	2012 ⁽²⁾	2011 ⁽³⁾
	(ungeprüft*) (in EUR Mio.)		(geprüft) (in EUR Mio.)		
Beratungskosten und Prüfungsgebühren	26,9	7,6	15,0	10,3	12,6
Kfz- und Reisekosten	12,1	9,4	13,0	8,3	5,3
Wertberichtigungen	9,6	4,8	10,9	18,2	12,1
Mieten, Pachten und Erbbauzinsen	8,1	7,7	10,4	8,5	7,3
Gerichts- und Notarkosten	2,0	2,6	8,4	1,9	2,0
Zuführung zu Rückstellungen	16,3	2,3	7,2	2,6	4,7
Übrige ⁽⁴⁾	35,7	32,6	39,3	33,4	26,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	110,7^{**}	67,0^{**}	104,2	83,2	70,6

*) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

***) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2014.

- (1) Die Zahlen sind dem ungeprüften verkürzten Zwischenabschluss der Gruppe für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2014 entnommen. Darin wurden die Zahlen für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2013 in Übereinstimmung mit den für das Jahr 2013 geltenden Rechnungslegungsgrundsätzen angepasst, wobei die aktivierten Eigenleistungen erstmalig als eigene Position gezeigt werden. Daraus folgt ein Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von EUR 3,8 Mio.
- (2) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2013 entnommen. Die Zahlen für 2012 wurden in Übereinstimmung mit den für das Jahr 2013 geltenden Rechnungslegungsgrundsätzen angepasst. Darin werden die internen aktivierten Eigenleistungen erstmalig als eigene Position dargestellt, woraus ein Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um EUR 2,0 Mio. resultiert.
- (3) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2012 entnommen. Hätte die Gruppe ihre internen aktivierten Eigenleistungen 2011 als gesonderte Position ausgewiesen, wäre ein Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um EUR 1,1 Mio. zu verzeichnen gewesen.
- (4) Umfasst IT- und Verwaltungsdienstleistungen, Kommunikationskosten und Arbeitsmittel, Mahn- und Inkassogebühren, Kosten für Werbung, Versicherungsschäden, Verkaufsnebenkosten und Übrige.

Vergleich zwischen den Neunmonatszeiträumen, die am 30. September 2014 und am 30. September 2013 endeten

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen von EUR 67,0 Mio. in den ersten neun Monaten 2013 auf EUR 110,7 Mio. in den ersten neun Monaten 2014 hauptsächlich aufgrund des deutlichen Anstiegs der Beratungskosten und Prüfungsgebühren von EUR 7,6 Mio. in den ersten neun Monaten 2013 auf EUR 26,9 Mio. in den ersten neun Monaten 2014 sowie die um EUR 14,0 Mio. höheren Zuführungen zu Rückstellungen. Beide Entwicklungen beziehen sich primär auf die Aktivitäten im Zusammenhang mit der Akquisition von DeWAG und der Übernahme der Vitus-Gruppe.

Vergleich zwischen den Geschäftsjahren, die am 31. Dezember 2013 und am 31. Dezember 2012 endeten

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen von EUR 83,2 Mio. im Geschäftsjahr 2012 auf EUR 104,2 Mio. im Geschäftsjahr 2013. Dieser Anstieg resultierte hauptsächlich aus einer Erhöhung der Beratungskosten und Prüfungsgebühren von EUR 10,3 Mio. im Geschäftsjahr 2012 auf EUR 15,0 Mio. im Geschäftsjahr 2013 sowie höheren Gerichts- und Notarkosten, die von EUR 1,9 Mio. im Geschäftsjahr 2012 auf EUR 8,4 Mio. im Geschäftsjahr 2013 stiegen und weitgehend Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Börsengang der Gesellschaft, ihrer nachfolgenden Refinanzierung und weiteren Outsourcing-Aktivitäten darstellen. Teilweise kompensiert wurde die Steigerung durch einen Rückgang der Wertberichtigungen von EUR 18,2 Mio. im Geschäftsjahr 2012 auf EUR 10,9 Mio. im Geschäftsjahr 2013, womit sie ungefähr dem Niveau von 2011 entsprechen. Dass sie im Geschäftsjahr 2012 höher ausfielen, hängt primär mit der verfeinerten Methode zur Ermittlung der Wertberichtigungen und den daraus folgenden Abschreibungen zweifelhafter Forderungen zusammen. Die Zuführungen zu den Rückstellungen erhöhten sich von

EUR 2,6 Mio. auf EUR 7,2 Mio. und die Kfz- und Reisekosten stiegen von EUR 8,3 Mio. auf EUR 13,0 Mio. Der Anstieg der Kfz- und Reisekosten ging insbesondere auf die Insourcing-Initiative zurück (siehe „—Wesentliche Einflussfaktoren für die Geschäftsergebnisse—Insourcing“).

Vergleich zwischen den Geschäftsjahren, die am 31. Dezember 2012 und am 31. Dezember 2011 endeten

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen von EUR 70,6 Mio. im Geschäftsjahr 2011 auf EUR 83,2 Mio. im Geschäftsjahr 2012. Einen Anstieg verzeichneten die Wertberichtigungen für zweifelhafte Forderungen – von EUR 12,1 Mio. im Geschäftsjahr 2011 auf EUR 18,2 Mio. im Geschäftsjahr 2012. Darin spiegelt sich die verfeinerte Methode zur Feststellung der Wertberichtigungen wider, dem wichtigsten Faktor für den Anstieg der Wertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen im Geschäftsjahr 2012 von 50 % oder EUR 6,1 Mio. im Vergleich zum Vorjahr. Die Beratungskosten und Prüfungsgebühren im Geschäftsjahr 2012 umfassten erhebliche Kosten im Zusammenhang mit der Rekrutierung von Personal für die Hausmeister- und Handwerkerorganisationen der Gruppe sowie für die Geschäftsleitung und EUR 2,0 Mio., die unter anderem für die Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft und weiter, in Vorbereitung auf den erwarteten Börsengang der Gesellschaft 2013, in eine Europäische Gesellschaft (*Societas Europaea*) aufgewandt wurden. Im Geschäftsjahr 2011 bezogen sich diese Kosten vor allem auf Beratungsdienste im Zusammenhang mit der Insourcing-Strategie der Gruppe. Die Kosten für IT- und Verwaltungsdienstleistungen sowie die Kfz- und Reisekosten stiegen wegen des erhöhten Personalstands infolge der Insourcing-Initiative und der größeren Anzahl von Benutzern der IT- und Verwaltungsdienstleistungen.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis entspricht der Summe aus Finanzerträgen und Finanzaufwendungen. Zu den Finanzerträgen gehören Erträge aus übrigen Beteiligungen, Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sowie sonstige Zinsen und ähnliche Erträge. Finanzaufwendungen beziehen sich insbesondere auf Zinsaufwendungen für Finanzverbindlichkeiten.

Die folgende Tabelle zeigt das Finanzergebnis der Gruppe für die Berichtsperioden im Detail:

	Für den Neunmonatszeitraum bis zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2014	2013	2013	2012 ⁽¹⁾	2011
	(ungeprüft*) (in EUR Mio.)		(geprüft) (in EUR Mio.)		
Erträge aus übrigen Beteiligungen.....	0,8**	0,7**	2,8	3,0	2,7
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens.....	1,5**	1,4**	1,9	1,9	1,9
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1,9**	14,7**	9,3	7,4	10,1
Finanzerträge	4,2	16,8	14,0	12,3	14,7
Zahlungswirksamer Zinsaufwand.....	(139,1)	(193,3)	(224,8)	(280,3)	(304,8)
Erstbewertungseffekt GRAND-Refinanzierung	–	–	–	(83,1)	–
Transaktionskosten	(4,1)	(17,9)	(9,6)**	(57,1)	(26,7)
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen ...	(24,3)	(26,8)	(27,5)**	(2,1)**	–
Effekte aus der Bewertung von originären Finanzinstrumenten.....	(13,9)	27,6	(4,6)**	(6,7)**	(11,5)**
Derivate.....	2,6**	(13,7)**	(22,2)**	(1,5)**	–
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen / EK 02	(8,2)**	(8,2)**	(8,6)**	(19,6)**	(20,2)**
Zinsabgrenzungen und sonstige Effekte	(19,7)**	11,2**	(2,3)**	7,2**	1,1**
Finanzaufwendungen	(206,7)	(221,1)	(299,6)	(443,2)	(362,1)
Finanzergebnis.....	(202,5)	(204,3)	(285,6)	(430,9)	(347,4)

*) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum.

***) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

(1) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2013 entnommen.

Vergleich zwischen den Neunmonatszeiträumen, die am 30. September 2014 und am 30. September 2013 endeten

Das Finanzergebnis verbesserte sich leicht um 0,9 % von negativen EUR 204,3 Mio. in den ersten neun Monaten 2013 auf negative EUR 202,5 Mio. in den ersten neun Monaten 2014.

Der Finanzaufwand sank um 6,5 % von EUR 221,1 Mio. in den ersten neun Monaten 2013 auf EUR 206,7 Mio. in den ersten neun Monaten 2014. Positiv wirkten sich die Verringerung des zahlungswirksamen Zinsaufwands um EUR 54,2 Mio. sowie die um EUR 13,8 Mio. geringeren Transaktionskosten aus. Gegenläufige Effekte ergaben sich aus der Bewertung von originären Finanzinstrumenten, die im Wesentlichen aus dem Sondereffekt aus der Restrukturierung und Refinanzierung der GRAND-Verbriefung resultierten, sowie aus Zinsabgrenzungen.

Der Finanzertrag sank von EUR 16,8 Mio. in den ersten neun Monaten 2013 auf EUR 4,2 Mio. in den ersten neun Monaten 2014. Positive Auswirkungen auf den Finanzertrag in den ersten neun Monaten 2013 hatte ein einmaliger Zinseffekt aufgrund nachrangiger Darlehen („S-Notes“), die der frühere Anteilsinhaber der Gesellschaft, die Monterey Holdings I S.à r.l. („Monterey“) als Sacheinlage in die Kapitalrücklage der Gesellschaft eingebracht hatte.

Vergleich zwischen den Geschäftsjahren, die am 31. Dezember 2013 und am 31. Dezember 2012 endeten

Das Finanzergebnis verbesserte sich, primär infolge einer deutlichen Verringerung des Finanzaufwands, um 33,7 % von negativen EUR 430,9 Mio. im Geschäftsjahr 2012 auf negative EUR 285,6 Mio. im Geschäftsjahr 2013.

Der Finanzaufwand ging um 32,4 %, von EUR 443,2 Mio. im Geschäftsjahr 2012 auf EUR 299,6 Mio. im Geschäftsjahr 2013 zurück. Ein Rückgang der zahlungswirksamen Zinsaufwendungen von EUR 280,3 Mio. im Geschäftsjahr 2012 auf EUR 224,8 Mio. im Geschäftsjahr 2013 infolge der Refinanzierung trug wesentlich zu dieser Entwicklung bei. Der Rückgang der finanziellen Aufwendungen war zusätzlich durch eine Reihe außerordentlicher Effekte bedingt, darunter vor allem durch die Erfassung des Erstbewertungseffekts der GRAND-Refinanzierung von EUR 83,1 Mio. im Geschäftsjahr 2012 auf null im Geschäftsjahr 2013.

Vor allem wegen der Zinserträge aus den S-Notes stieg der Finanzertrag um 13,8 % von EUR 12,3 Mio. im Geschäftsjahr 2012 auf EUR 14,0 Mio. im Geschäftsjahr 2013.

Vergleich zwischen den Geschäftsjahren, die am 31. Dezember 2012 und am 31. Dezember 2011 endeten

Das Finanzergebnis ging um 24,0 % von negativen EUR 347,4 Mio. im Geschäftsjahr 2011 auf negative EUR 430,9 Mio. im Geschäftsjahr 2012 zurück, was hauptsächlich durch die deutliche Steigerung des Finanzaufwands bedingt war.

Der Finanzaufwand stieg um 22,4 % von EUR 362,1 Mio. im Geschäftsjahr 2011 auf EUR 443,2 Mio. im Geschäftsjahr 2012, insbesondere aufgrund der Restrukturierung des GRAND-Portfolios. Sowohl die Differenz zwischen dem Nennbetrag der restrukturierten GRAND-Finanzierung und dem ursprünglichen Wert nach IFRS in Höhe von EUR 83,1 Mio. als auch die Transaktionskosten von EUR 57,1 Mio. (2011: EUR 26,7 Mio.) wurden im Geschäftsjahr 2012 als Finanzaufwand erfasst. Der zahlungswirksame Zinsaufwand ging um 8,0 % zurück, was insbesondere mit den Auswirkungen der geringeren Finanzverschuldung zusammenhing; EUR 49,0 Mio. der EUR 280,3 Mio. an zahlungswirksamen Zinsaufwendungen im Geschäftsjahr 2012 waren den Zinserhöhungen im Zusammenhang mit der GRAND-Finanzierung zuzuschreiben (im Vergleich zu dem bis Mitte 2010 zu zahlenden Zinsniveau).

Der Finanzertrag ging von EUR 14,7 Mio. im Geschäftsjahr 2011 um 16,3 % auf EUR 12,3 Mio. im Geschäftsjahr 2012 zurück. Dies hängt primär mit einem Rückgang der Zinserträge um EUR 2,7 Mio. zusammen, der in erster Linie einem Rückgang der Zinseinnahmen aus

Steuerrückerstattungen von EUR 7,7 Mio. im Geschäftsjahr 2011 auf EUR 6,0 Mio. im Geschäftsjahr 2012 zuzuschreiben ist.

Ertragsteuern

Die folgende Tabelle enthält eine Aufstellung der Ertragsteuern der Gruppe für die Berichtsperioden:

	Für den Neunmonatszeitraum bis zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2014	2013	2013	2012	2011 ⁽¹⁾
	(ungeprüft*) (in EUR Mio.)		(geprüft) (in EUR Mio.)		
Laufende Ertragsteuern	6,0 ^{**)}	6,0 ^{**)}	8,5	2,1	4,9
Aperiodische laufende Ertragsteuern	(11,5)	(6,4)	(3,7)	(6,4)	(6,5)
Latente Ertragsteuern – temporäre Differenzen.....			228,2	117,0	226,3
Latente Ertragsteuern – ungenutzter Verlustvortrag	59,3	200,1	(27,6)	(69,1)	(70,4)
Ertragsteuern.....	53,8	199,7	205,4	43,6	154,3

*) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum.

***) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

(1) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2012 entnommen.

Vergleich zwischen den Neunmonatszeiträumen, die am 30. September 2014 und am 30. September 2013 endeten

Der Ertragsteueraufwand sank von EUR 199,7 Mio. in den ersten neun Monaten 2013 auf EUR 53,8 Mio. in den ersten neun Monaten 2014 insbesondere infolge des geringeren latenten Steueraufwands. Die latenten Ertragsteuern in den ersten neun Monaten 2013 resultierten vor allem aus dem höheren Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties.

Vergleich zwischen den Geschäftsjahren, die am 31. Dezember 2013 und am 31. Dezember 2012 endeten

Die Ertragsteuern haben sich in diesem Zeitraum mehr als vervierfacht: von EUR 43,6 Mio. im Geschäftsjahr 2012 auf EUR 205,4 Mio. im Geschäftsjahr 2013 stiegen sie primär wegen der höheren latenten Ertragsteuern infolge des höheren Ergebnisses aus der Bewertung von Investment Properties. Außerdem war das steuerliche Ergebnis im Geschäftsjahr 2013 signifikant besser als im Geschäftsjahr 2012. Der Bestand ungenutzter Verlustvorträge hat sich deshalb im Geschäftsjahr 2013 in einem geringeren Umfang erhöht und zu einem entsprechend geringeren latenten Steuerertrag aus dem Ansatz ungenutzter Verlustvorträge im Geschäftsjahr 2013 gegenüber dem Geschäftsjahr 2012 geführt.

Vergleich zwischen den Geschäftsjahren, die am 31. Dezember 2012 und am 31. Dezember 2011 endeten

Die Ertragsteuern gingen primär wegen des geringeren Ergebnisses aus der Bewertung von Investment Properties von einem Aufwand von EUR 154,3 Mio. im Geschäftsjahr 2011 um 71,7 % auf EUR 43,6 Mio. im Geschäftsjahr 2012 zurück. Die latenten Ertragsteuern im Geschäftsjahr 2011 waren stark beeinflusst durch die Reklassifizierung von Vorratsimmobilien zu Investment Properties und das dazugehörige Ergebnis der Bewertung dieser Immobilien im Geschäftsjahr 2011.

Segmentberichterstattung

Seit Beginn des ersten Quartals 2013 verfügt die Gruppe gemäß IFRS 8 über zwei Segmente: Bewirtschaftung und Vertrieb. In der folgenden Erörterung werden ausgewählte Finanzdaten der beiden Segmente für die Neunmonatszeiträume zum 30. September 2014 und 2013 sowie für die

Geschäftsjahre 2013, 2012 und 2011 auf der Grundlage der derzeit geltenden Segmentberichterstattung vorgelegt. Die Grundlage des wertorientierten operativen Managements der Segmente Bewirtschaftung und Vertrieb bildet das Bereinigte EBITDA. Die Gruppe bereinigt das EBITDA um Sondereffekte, die nicht die Berichtsperiode betreffen, wie einmalige Aufwendungen (siehe „Ausgewählte konsolidierte Finanz- und Gesellschaftskennzahlen—Zusätzliche Kennzahlen“), oder die sich nicht auf den gewöhnlichen Geschäftsverlauf beziehen. Ziel ist die Fokussierung auf die operative Performance der Segmente und die Gewährleistung der Vergleichbarkeit mit früheren Perioden.

Die nachfolgende Tabelle enthält das Bereinigte EBITDA des Segments Bewirtschaftung und des Segments Vertrieb für die Berichtsperioden:

	Für den Neunmonatszeitraum bis zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2014	2013	2013	2012	2011
	(ungeprüft*) (in EUR Mio.)		(ungeprüft, falls nicht anders angegeben) (in EUR Mio.)		
Segment Bewirtschaftung					
Mieteinnahmen	572,7	546,1	728,0 ^{***)}	729,0 ^{***)}	730,7 ^{***)}
Aufwendungen für Instandhaltung	(106,4)	(105,1)	(136,5) ^{***)}	(127,3) ^{***)}	(129,4) ^{**)}
Bewirtschaftungskosten ^{**)(1)}	(101,8)	(105,3)	(148,8)	(164,4)	(152,7)
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung^{**)(2)}	364,5	335,7	442,7	437,3	448,6
Segment Vertrieb					
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	213,0	226,1	353,5 ^{***)}	304,9 ^{***)}	253,3 ^{***)}
Buchwerte der veräußerten Immobilien	(180,6)	(207,1)	(325,8) ^{***)}	(270,4) ^{***)}	(188,4) ^{***)}
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	16,5	17,2	24,3 ^{***)}	17,1 ^{***)}	2,7 ^{***)}
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (IFRS)	48,9	36,2	52,0^{***)}	51,6^{***)}	67,6^{***)}
Reklassifizierung von Vorratsimmobilien als Investment Properties ^{**)}	—	—	—	—	(21,0)
Wertveränderung (realisiert) der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien ^{**)}	(16,5)	(17,2)	(24,3)	(17,1)	(2,7)
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien ^{**)}	18,8	18,3	15,3	19,7	0,0
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien^{**)}	51,2	37,3	43,0	54,2	43,9
Vertriebskosten ^{**)}	(15,5)	(9,9)	(15,3)	(17,5)	(15,3)
Bereinigtes EBITDA Vertrieb^{**)(2)(3)}	35,7	27,4	27,7	36,7	28,6

*) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum.

***) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

****) Geprüft.

(1) Einschließlich aller Aufwendungen für das Segment Bewirtschaftung, die nicht dem Instandhaltungsaufwand zuzuordnen sind. Zudem erfasst Deutsche Annington an dieser Stelle sonstige Erträge aus der Bewirtschaftung, denen Kosten gegenüberstehen, wie z. B. Erlöse aus der Wohneigentumsverwaltung für Dritte oder Mietzuschüsse öffentlicher Träger.

(2) Deutsche Annington verwendet das Bereinigte EBITDA Bewirtschaftung und das bereinigte EBITDA Vertrieb als Indikatoren für die Profitabilität der Segmente gemäß IFRS 8. Da nicht alle Gesellschaften das Bereinigte EBITDA auf dieselbe Weise berechnen, sind die von der Gesellschaft verwendeten Indikatoren nicht unbedingt mit ähnlich bezeichneten Kennzahlen anderer Gesellschaften vergleichbar. Das Bereinigte EBITDA Bewirtschaftung und das Bereinigte EBITDA Vertrieb ergeben zusammengefasst das Bereinigte EBITDA der Gruppe.

(3) Mit den Bereinigungen sollen die Auswirkungen einiger Rechnungslegungsgrundsätze bei gewinnwirksamen Immobilienverkäufen in Perioden vor ergebniswirksamen Verkäufen dieser Immobilien vermieden werden. Ebenso soll die Auswirkung der Reklassifizierung der Vorratsimmobilien als Investment Properties zum Jahresende 2011 vermieden werden. Für weitere Informationen hierzu siehe „—Ergebnisse betrieblicher Tätigkeit—Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien“.

Bewirtschaftung

Das Segment Bewirtschaftung umfasst Wohnimmobilienbewirtschaftung, Mietverwaltung, Modernisierung und Instandhaltung sowie Services für Mieter. Es ist der Hauptgeschäftsbereich der Gruppe. Das Bereinigte EBITDA Bewirtschaftung wird errechnet, indem Bewirtschaftungskosten und Aufwendungen für Instandhaltung von den Mieteinnahmen der Gruppe abgezogen werden.

Vergleich zwischen den Neunmonatszeiträumen, die am 30. September 2014 und am 30. September 2013 endeten

Das Bereinigte EBITDA Bewirtschaftung ist hauptsächlich infolge des durch den Erwerb des DeWAG-Portfolios vergrößerten Wohnungsportfolios von EUR 335,7 Mio. in den ersten neun Monaten 2013 um 8,6 % auf EUR 364,5 Mio. in den ersten neun Monaten 2014 gestiegen. Das Bereinigte EBITDA je Einheit stieg im Segment Bewirtschaftung um 8,2 % von EUR 1.865 in den ersten neun Monaten 2013 auf EUR 2.017 in den ersten neun Monaten 2014. Die Mieteinnahmen stiegen bedingt durch das größere Wohnungsportfolio von EUR 546,1 Mio. in den ersten neun Monaten 2013 um 4,9 % auf EUR 572,7 Mio. in den ersten neun Monaten 2014. Die Ist-Monatsmieten je Quadratmeter stiegen um 4,1 % von EUR 5,37 in den ersten neun Monaten 2013 auf EUR 5,59 in den ersten neun Monaten 2014. Ohne die Auswirkungen der DeWAG-Akquisition hätten die Mieteinnahmen und Ist-Monatsmieten je Quadratmeter in den ersten neun Monaten 2014 EUR 542,1 Mio. bzw. EUR 5,51 betragen. Die Aufwendungen für Instandhaltung waren mit EUR 106,4 Mio. im Wesentlichen stabil in den ersten neun Monaten 2014 verglichen zu den Aufwendungen von EUR 105,1 Mio. für die ersten neun Monate 2013. Instandhaltungsaufwendungen pro Quadratmeter stiegen hingegen von EUR 9,15 in den ersten neun Monaten 2013 um 0,8 % auf EUR 9,22 in den ersten neun Monaten 2014. Die Kosten für die Immobilienverwaltung sanken um 3,3 % von EUR 105,3 Mio. in den ersten neun Monaten 2013 auf EUR 101,8 Mio. in den ersten neun Monaten 2014 trotz des Ankaufs des DeWAG-Portfolios aufgrund unserer Kostensenkungsmaßnahmen, der Erweiterung der Handwerkerorganisation sowie niedrigerer Betriebskosten.

Vergleich zwischen den Geschäftsjahren, die am 31. Dezember 2013 und am 31. Dezember 2012 endeten

Das Bereinigte EBITDA Bewirtschaftung stieg um 1,2 % von EUR 437,3 Mio. im Geschäftsjahr 2012 auf EUR 442,7 Mio. im Geschäftsjahr 2013, während das Bereinigte EBITDA Bewirtschaftung je Einheit von EUR 2.372 um 4,1 % auf EUR 2.468 stieg. Die Mieteinnahmen blieben im Wesentlichen stabil, während die Ist-Monatsmieten je Quadratmeter um 2,3 % von EUR 5,28 im Geschäftsjahr 2012 auf EUR 5,40 im Geschäftsjahr 2013 anstiegen. Die Aufwendungen für Instandhaltung erhöhten sich um 7,2 % von EUR 127,3 Mio. im Geschäftsjahr 2012 auf EUR 136,5 Mio. im Geschäftsjahr 2013, während die Instandhaltungsaufwendungen je Quadratmeter um 10,3 % von EUR 10,82 im Geschäftsjahr 2012 auf EUR 11,93 im Geschäftsjahr 2013 anstiegen. Die Bewirtschaftungskosten sanken von EUR 164,4 Mio. im Geschäftsjahr 2012 um 9,5 % auf EUR 148,8 Mio. im Geschäftsjahr 2013. Die Bewirtschaftungskosten je Einheit gingen um 7,0 % zurück: von EUR 892 im Geschäftsjahr 2012 auf EUR 830 im Geschäftsjahr 2013. Die Erweiterung der konzerneigenen Handwerker- und Hausmeisterorganisationen wirkte sich positiv aus. Außerdem trugen Optimierungen im Forderungsmanagement sowie bei den Kosten von Dienstleistungen und Betriebskosten zu dieser Kostensenkung bei.

Vergleich zwischen den Geschäftsjahren, die am 31. Dezember 2012 und am 31. Dezember 2011 endeten

Das Bereinigte EBITDA Bewirtschaftung ging von EUR 448,6 Mio. im Geschäftsjahr 2011 auf EUR 437,3 Mio. im Geschäftsjahr 2012 um 2,5 % zurück, während das Bereinigte EBITDA Bewirtschaftung je Einheit nur geringfügig, um 0,3 % von EUR 2.378 im Geschäftsjahr 2011 auf EUR 2.372 im Geschäftsjahr 2012 sank. Die Mieteinnahmen blieben im Wesentlichen stabil, während die Ist-Monatsmieten je Quadratmeter um 2,1 % von EUR 5,17 im Geschäftsjahr 2011 auf EUR 5,28 im Geschäftsjahr 2012 stiegen. Die Aufwendungen für Instandhaltung gingen von

EUR 129,4 Mio. im Geschäftsjahr 2011 auf EUR 127,3 Mio. im Geschäftsjahr 2012 um 1,6 % zurück, während die Instandhaltungsaufwendungen je Quadratmeter von EUR 10,71 im Geschäftsjahr 2011 auf EUR 10,82 im Geschäftsjahr 2012 um 1,0 % stiegen. Die Bewirtschaftungskosten stiegen um 7,7 % von EUR 152,7 Mio. im Geschäftsjahr 2011 auf EUR 164,4 Mio. im Geschäftsjahr 2012. Die Bewirtschaftungskosten je Einheit erhöhten sich um 10,1 % von EUR 810 im Geschäftsjahr 2011 auf EUR 892 im Geschäftsjahr 2012. Diese Steigerung geht vor allem auf höhere Verluste aus Wertminderungen für zweifelhafte Forderungen in Höhe von EUR 6,1 Mio. zurück. Deren Ursache lag primär in einer strukturellen Umstellung von einem formelbasierten Ansatz auf einen modifizierten Ansatz mit Analyse der zweifelhaften Forderungen anhand ihrer jeweiligen geschätzten Einbringlichkeit. Außerdem wirkten sich Rückstellungen im Zusammenhang mit der Beendigung eines Dienstleistungsvertrages im Geschäftsjahr 2012 ungünstig auf die Bewirtschaftungskosten aus.

Vertrieb

Das Segment Vertrieb umfasst sämtliche Tätigkeiten mit Bezug auf die Veräußerung von Wohnungen und sonstigen Beständen. Es umfasst sowohl Verkäufe einzelner Bestände (Privatisierung) wie den Verkauf von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern als auch Non-Core-Verkäufe, die Mehrfamilienhäuser und Gewerbeimmobilien betreffen. Das Bereinigte EBITDA Vertrieb errechnet sich durch Subtraktion aller betrieblichen Aufwendungen, die im Zusammenhang mit Verkaufsaktivitäten entstehen, von den von der Gruppe generierten Gewinnen aus der Veräußerung von Immobilien sowie durch Anpassung des Gewinns aus der Veräußerung von Immobilien an bestimmte Neuklassifizierungs- und Zeiteffekte, siehe „—*Ergebnisse betrieblicher Tätigkeit—Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien*“. Zur Neutralisierung dieser Effekte wird das Bereinigte EBITDA Vertrieb bereinigt.

Die Gruppe unterscheidet bei ihren für den Verkauf vorgesehenen Immobilien zwei verschiedene Teilportfolios: (i) Privatisierung und (ii) Non-Core. Für beide gelten unterschiedliche Strategien. Für eine Beschreibung dieser Teilportfolien und der Strategie der Gruppe im Zusammenhang mit diesen siehe „*Geschäftstätigkeit—Immobilienbestand der Deutsche Annington—Strategische Portfolien*“. Der Verwaltungsaufwand im Zusammenhang mit Veräußerungen besteht primär aus Verkaufsprovisionen und sonstigen verkaufsbezogenen Honoraren an Drittparteien sowie aus internen Kosten für die Verkaufsorganisation der Gruppe, beispielsweise aus den Löhnen und Gehältern der Mitarbeiter.

Vergleich zwischen den Neunmonatszeiträumen, die am 30. September 2014 und am 30. September 2013 endeten

Das Bereinigte EBITDA Vertrieb stieg um 30,3 % von EUR 27,4 Mio. in den ersten neun Monaten 2013 auf EUR 35,7 Mio. in den ersten neun Monaten 2014. Dies ist hauptsächlich auf höhere Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien, bereinigt um bestimmte zeitliche Effekte, zurückzuführen. Die Steigerung der Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien hängt mit den deutlich verbesserten Verkaufsmargen Privatisierung zusammen, die die geringere Anzahl der Verkäufe überkompensierten.

Das bereinigte Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien beim Verkauf einzelner Einheiten (Privatisierungen) stieg um 51,8 % von EUR 32,6 Mio. in den ersten neun Monaten 2013 auf EUR 49,5 Mio. in den ersten neun Monaten 2014. Dies hängt mit dem Anstieg des Verkehrswert-Step-ups von 23,3 % in den ersten neun Monaten 2013 auf 36,7 % in den ersten neun Monaten 2014 zusammen, der den Rückgang der Anzahl der verkauften Einheiten von 2.001 auf 1.778 kompensierte.

Das bereinigte Ergebnis aus der Veräußerung von Non-Core-Beständen ging von EUR 4,7 Mio. in den ersten neun Monaten 2013 auf EUR 1,7 Mio. in den ersten neun Monaten 2014 zurück aufgrund des Rückgangs um 38,3 % der Anzahl der verkauften Einheiten von 1.414 in den ersten neun Monaten 2013 auf 873 in den ersten neun Monaten 2014 und des Rückgangs des Verkehrswert-Step-ups aus diesen Verkäufen von 9,6 % auf 6,6 %.

Die Vertriebskosten stiegen von EUR 9,9 Mio. in den ersten neun Monaten 2013 auf EUR 15,5 Mio. in den ersten neun Monaten 2014.

Vergleich zwischen den Geschäftsjahren, die am 31. Dezember 2013 und am 31. Dezember 2012 endeten

Das Bereinigte EBITDA Vertrieb sank, bereinigt um bestimmte zeitliche Effekte und teilweise kompensiert durch einen Rückgang der Vertriebskosten, aufgrund eines Rückgangs des Ergebnisses aus der Veräußerung von Immobilien um 24,5 % von EUR 36,7 Mio. im Geschäftsjahr 2012 auf EUR 27,7 Mio. im Geschäftsjahr 2013.

Obwohl die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien und die Anzahl der verkauften Einheiten zurückgingen, stieg das bereinigte Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien einzelner Einheiten (Privatisierungen) von EUR 42,5 Mio. im Geschäftsjahr 2012 auf EUR 44,6 Mio. im Geschäftsjahr 2013 leicht an, weil der Verkehrswert-Step-up von 22,2 % bei Privatisierungen im Geschäftsjahr 2012 auf 24,9 % im Geschäftsjahr 2013 gestiegen war.

Das bereinigte Ergebnis aus der Veräußerung von Non-Core-Immobilien verwandelte sich aufgrund großer Bemühungen um eine Optimierung des Portfolios von EUR 11,7 Mio. im Geschäftsjahr 2012 in einen Verlust von EUR 1,6 Mio. im Geschäftsjahr 2013. Die Gruppe steigerte ihre Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien durch den Verkauf von 4.144 Wohnungen einschließlich eines Wohnungsportfolios von 2.114 Einheiten in Nordrhein-Westfalen. Das sind mehr als doppelt so viele wie im Vorjahr. Die resultierende Erlössteigerung aus der Veräußerung von Immobilien wurde mehr als aufgezehrt, da die Verkehrswert-Step-ups dieser Verkäufe im Geschäftsjahr 2012 um 19,5 % auf negative 1,2 % im Geschäftsjahr 2013 sanken, weil einige Immobilien unter ihrem Verkehrswert verkauft wurden. Ohne den Einmaleffekt eines großen Paketverkaufs von Non-Core-Immobilien hätte der Verkehrswert-Step-up für Non-Core-Verkäufe im Geschäftsjahr 2013 10,8 % betragen.

Die Vertriebskosten gingen trotz des höheren Veräußerungsvolumens etwas zurück – von EUR 17,5 Mio. auf EUR 15,3 Mio.

Vergleich zwischen den Geschäftsjahren, die am 31. Dezember 2012 und am 31. Dezember 2011 endeten

Das Bereinigte EBITDA Vertrieb stieg aufgrund eines höheren Ergebnisses aus der Veräußerung von Immobilien, bereinigt um bestimmte Neuklassifizierungs- und zeitliche Effekte, die vor allem mit einer Gewinnsteigerung durch die Veräußerung einzelner Einheiten (Privatisierungen) zusammenhängen, um 28,3 % von EUR 28,6 Mio. im Geschäftsjahr 2011 auf EUR 36,7 Mio. im Geschäftsjahr 2012 an.

Das bereinigte Ergebnis aus der Veräußerung einzelner Einheiten (Privatisierungen) stieg um 21,4 % von EUR 35,0 Mio. im Geschäftsjahr 2011 auf EUR 42,5 Mio. im Geschäftsjahr 2012. Die Gründe liegen in einer um 11,3 % höheren Zahl der verkauften Einheiten und eines von 20,1 % im Geschäftsjahr 2011 auf 22,2 % im Geschäftsjahr 2012 gestiegenen Verkehrswert-Step-ups.

Das bereinigte Ergebnis aus der Veräußerung von Non-Core-Immobilien stieg um 30,3 % von EUR 8,9 Mio. im Geschäftsjahr 2011 auf EUR 11,6 Mio. im Geschäftsjahr 2012. Dies folgte aus einer deutlichen Erhöhung der Zahl der verkauften Einheiten von 666 im Geschäftsjahr 2011 auf 2.035 im Geschäftsjahr 2012, die nur teilweise durch einen Rückgang der Verkehrswert-Step-ups aus diesen Verkäufen von 25,8 % auf 19,5 % kompensiert wurde.

Die Vertriebskosten erhöhten sich wegen des größeren Verkaufsvolumens um 14,4 % von EUR 15,3 Mio. im Geschäftsjahr 2011 auf EUR 17,5 Mio. im Geschäftsjahr 2012.

Immobilienportfolio und Investitionen

Die nachstehende Tabelle bietet einen Überblick über die Entwicklung des Immobilienportfolios der Gruppe im Zeitraum vom 1. Januar 2011 bis 30. September 2014:

	Investment Properties	Vorratsimmobilien	Zur Veräußerung gehaltene Vermögens- werte	Sachanlagen	Gesamt
	(geprüft, falls nicht anders angegeben)				
	(in EUR Mio.)				
Saldo zum 1. Januar 2011	8.436,7	1.166,6	–	2,5	9.605,8
Zugänge.....	0,6	0,9	–	–	1,5
Aktiviert Modernisierungskosten ⁽¹⁾	63,1	0,0	–	–	63,1
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	246,7	204,5	–	(0,4)	450,8
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	2,7	–	–	–	2,7
Umbuchungen von Vorratsimmobilien	1.265,2	(1.265,2)	–	0,0	0,0
Umbuchungen zu Sachanlagen.....	(1,6)	0,0	–	1,6	0,0
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	0,6	0,0	–	–	0,6
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	(25,9)	0,0	25,9	–	0,0
Abgänge	(94,3)	(94,1)	–	–	(188,4)
Saldo zum 31. Dezember 2011	9.893,8	12,7	25,9	3,7	9.936,1
Zugänge.....	3,5	0,0	0,0	0,2	3,7
Aktiviert Modernisierungskosten ⁽¹⁾	89,4	0,0	0,0	0,1	89,5
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	205,6	0,0	–	–	205,6
Wertaufholung/Wertminderung.....	0,0	0,0	0,0	0,3	0,3
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	17,1	0,0	–	–	17,1
Umbuchungen von Sachanlagen.....	0,2	0,0	0,0	(0,2)	0,0
Umbuchungen zu Sachanlagen.....	(5,4)	0,0	0,0	5,4	0,0
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	(243,7)	0,0	243,7	0,0	0,0
Abgänge	(116,9)	(12,7)	(140,8)	0,0	(270,4)
Saldo zum 31. Dezember 2012	9.843,6	0,0	128,8	9,5	9.981,9
Zugänge.....	0,9	–	0,0	0,0	0,9
Aktiviert Modernisierungskosten ⁽¹⁾	90,8	–	0,3 ^{**}	0,5	91,6^{**}
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	553,7	–	–	–	553,7
Wertaufholung/Wertminderung.....	0,0	–	0,0	(0,1)	(0,1)
Erhaltene Zuschüsse.....	(2,0)	–	–	–	(2,0)
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	24,3	–	–	0,0	24,3
Umbuchungen von Sachanlagen.....	1,1	–	0,0	(1,1)	0,0
Umbuchungen zu Sachanlagen.....	(3,4)	–	0,0	3,4	0,0
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	(124,7)	–	124,7	0,0	0,0
Abgänge	(117,9)	–	(207,9)	0,0	(325,8)
Saldo zum 31. Dezember 2013	10.266,4	–	45,9	12,2	10.324,5
Zugänge durch Änderungen des Konsolidierungskreises.....	1.055,6 [*]	–	–	–	1.055,6[*]
Zugänge (ungeprüft)	13,6 [*]	–	–	–	13,6[*]
Aktiviert Modernisierungskosten (ungeprüft) ⁽¹⁾ ..	134,8 [*]	–	0,0 [*]	0,1 ^{**}	134,9[*]
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties (ungeprüft).....	26,9 [*]	–	0,0 [*]	–	26,9[*]
Wertaufholung/Wertminderung (ungeprüft)	–	–	–	(0,1) ^{**}	(0,1)^{**}

	Investment Properties	Vorratsimmobilien	Zur Veräußerung gehaltene Vermögens- werte	Sachanlagen	Gesamt
	(geprüft, falls nicht anders angegeben)				
	(in EUR Mio.)				
Erhaltene Zuschüsse	(0,3)	–	–	–	(0,3)
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (ungeprüft).....	16,5 ^{*)}	–	–	–	16,5^{*)}
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (ungeprüft).....	(92,1) ^{*)}	–	92,1 ^{*)}	–	0,0^{*)}
Abgänge (ungeprüft).....	(84,0) ^{*)}	–	(96,6) ^{*)}	(0,1) ^{**)}	(180,7)^{**)}
Saldo zum 30. September 2014 (ungeprüft)	11.337,4	–	41,4	12,1^{**)}	11.390,9^{**)}

*) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum.

***) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

(1) Bezieht sich auf die gesamten aktivierten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Entwicklung von 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011

Der Wert des Immobilienportfolios der Gruppe stieg um 3,4 % von EUR 9.605,8 Mio. zum 1. Januar 2011 auf EUR 9.936,1 Mio. zum 31. Dezember 2011, was primär auf das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties und Investitionen zurückzuführen ist, die teilweise durch Abgänge kompensiert wurden.

Der Wert der Investment Properties stieg hauptsächlich aufgrund der Umbuchungen von Vorratsimmobilien zu Investment Properties am Ende des Geschäftsjahres 2011. Dies führte zu einem Anstieg der Investment Properties von EUR 1.265,2 Mio. Darin enthalten sind EUR 204,5 Mio. aus der Neubewertung reklassifizierter Immobilien zum Verkehrswert im Geschäftsjahr 2011. Der Wert der Investment Properties profitierte auch von den positiven Entwicklungen des Immobilienmarktes, die zu einem Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von EUR 246,7 Mio. im Geschäftsjahr 2011 führten. Abgänge verringerten den Wert der Investment Properties um EUR 94,3 Mio.

Die aktivierten Modernisierungskosten im Geschäftsjahr 2011 beliefen sich auf EUR 63,1 Mio., von denen EUR 47,6 Mio. Modernisierungsmaßnahmen und EUR 15,5 Mio. den substanzerhaltenden Investitionen zuzurechnen waren. Die Modernisierungstätigkeiten bestanden vor allem aus Energieeffizienzmaßnahmen (wie der Isolierung von Fassaden, Kellern und Dachgeschossen und der Installation energieeffizienter Heizsysteme, doppelt verglaste Fenster, gut isolierter Eingangstüren und Beleuchtungssystemen mit Bewegungsmeldern), der Sanierung von Balkonen und der Installation von Außenjalousien und Sprechanlagen. Die Energieeffizienzmaßnahmen im Rahmen der Modernisierungsprojekte betrafen insgesamt rund 2.660 Wohnungen in Deutschland, darunter 134 Einheiten in Frankfurt, 112 Einheiten in Eschweiler und 106 Einheiten in Dortmund.

Der Wert der Vorratsimmobilien ging von EUR 1.166,6 Mio. zum 1. Januar 2011 auf EUR 12,7 Mio. zum 31. Dezember 2011 zurück, was insbesondere mit den Umbuchungen von Vorratsimmobilien in die Investment Properties zum Ende des Geschäftsjahres 2011 und mit Abgängen in Höhe von EUR 94,1 Mio. zusammenhing.

Der Wert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien stieg zum 31. Dezember 2011 auf EUR 25,9 Mio. Dies ist insbesondere das Ergebnis der Umbuchungen von Vorratsimmobilien in die Investment Properties am Ende des Geschäftsjahres 2011 und vermehrter Ausgliederungen von Non-Core-Immobilien aus dem Anlageportfolio im betreffenden Geschäftsjahr.

Entwicklung von 31. Dezember 2011 bis 31. Dezember 2012

Der Wert des Immobilienportfolios der Gruppe stieg um 0,5 % von EUR 9.936,1 Mio. zum 31. Dezember 2011 auf EUR 9.981,9 Mio. zum 31. Dezember 2012, weil das Ergebnis der Bewertung von Investment Properties und aktivierten Modernisierungskosten durch Abgänge fast vollständig kompensiert wurde.

Der Wert der Investment Properties ging von EUR 9.893,8 Mio. zum 31. Dezember 2011 auf EUR 9.843,6 Mio. zum 31. Dezember 2012 um 0,5 % zurück. Dies war hauptsächlich auf vermehrte Abgänge von Investment Properties und auf die Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte zurückzuführen, eine Entwicklung, der teilweise vermehrte aktivierte Modernisierungskosten im selben Zeitraum gegenüberstanden. Die Abgänge stiegen infolge der größeren Zahl verkaufter Einheiten um 24,0 % von EUR 94,3 Mio. im Geschäftsjahr 2011 auf EUR 116,9 Mio. im Geschäftsjahr 2012. Die Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte nahmen um EUR 217,8 Mio. von EUR 25,9 Mio. im Geschäftsjahr 2011 auf EUR 243,7 Mio. im Geschäftsjahr 2012 zu. Die aktivierten Modernisierungskosten stiegen um 41,7 % von EUR 63,1 Mio. im Geschäftsjahr 2011 auf EUR 89,4 Mio. im Geschäftsjahr 2012. Der primäre Grund hierfür waren höhere aktivierte Modernisierungskosten in die Qualität des Wohnungsbestandes durch gezielte Modernisierungsprojekte.

Zu den aktivierten Modernisierungskosten im Geschäftsjahr 2012 gehörten EUR 65,7 Mio., die den Modernisierungsmaßnahmen zuzurechnen sind, sowie EUR 23,7 Mio. an substanzwahrenden Investitionen. Die Modernisierungstätigkeiten bestanden vor allem aus Energieeffizienzmaßnahmen (wie der Isolierung von Fassaden, Kellern und Dachgeschossen und der Installation energieeffizienter Heizsysteme, doppelt verglaste Fenster, gut isolierter Eingangstüren und Beleuchtungssystemen mit Bewegungsmeldern), der Sanierung von Balkonen und der Installation von Außenjalousien und Sprechanlagen. Diese Energieeffizienzmaßnahmen betrafen insgesamt etwa 2.900 Wohneinheiten in Deutschland, darunter 248 Einheiten in Frankfurt, 151 Einheiten in Bonn, 114 Einheiten in Duisburg, 106 Einheiten in Oberursel und 103 Einheiten in Darmstadt. Im Geschäftsjahr 2012 startete das Pilotprojekt der Gruppe rund um Wohnungsmodernisierungen für Senioren mit der Neugestaltung der ersten 41 Wohneinheiten unter Berücksichtigung der Bedürfnisse älterer Menschen. Die seniorengerechten Anpassungen kosteten im Geschäftsjahr 2012 EUR 0,6 Mio. oder rund EUR 14.600 je Wohneinheit.

Der Wert der Vorratsimmobilien ging von EUR 12,7 Mio. zum 31. Dezember 2011 auf EUR 0,0 Mio. zum 31. Dezember 2012 zurück, weil die Verkäufe aller Vorratsimmobilien, die bereits vor den Umbuchungen des gesamten Bestandes an Vorratsimmobilien in die Investment Properties am Ende des Geschäftsjahres 2011, eingeleitet worden waren, abgeschlossen wurden.

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte stiegen von EUR 25,9 Mio. zum 31. Dezember 2011 auf EUR 128,8 Mio. zum 31. Dezember 2012 aufgrund von Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte in Höhe von EUR 243,7 Mio., denen Abgänge von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 140,8 Mio. im Geschäftsjahr 2012 gegenüberstanden.

Entwicklung von 31. Dezember 2012 bis 31. Dezember 2013

Der Wert des Immobilienportfolios der Gruppe stieg um 3,4 % von EUR 9.981,9 Mio. zum 31. Dezember 2012 auf EUR 10.324,5 Mio. zum 31. Dezember 2013, wobei sich das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties und aktivierten Modernisierungskosten auch hier stärker auswirkte als die Abgänge.

Der Wert der Investment Properties stieg um 4,3 % von EUR 9.843,6 Mio. zum 31. Dezember 2012 auf EUR 10.266,4 Mio. zum 31. Dezember 2013. Der Grund dafür liegt primär im Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von EUR 553,7 Mio., das sich vor allem aus der allgemein positiven Marktentwicklung und aus dem auf die DCF-Methode verfeinerten Bewertungsansatz der Gruppe ergibt. Teilweise wurden die Wertsteigerungen des Investment-

Portfolios durch Abgänge von EUR 117,9 Mio. und Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte in Höhe von EUR 124,7 Mio. kompensiert.

Die aktivierten Modernisierungskosten im Geschäftsjahr 2013 von EUR 90,8 Mio. beinhalten EUR 70,8 Mio. für Modernisierungsmaßnahmen und EUR 20,0 Mio. für substanzwahrende Investitionen (ohne die EUR 1,1 Mio. aus Zwischengewinnen). Die Modernisierungstätigkeit konzentrierte sich neuerlich auf Energieeffizienzmaßnahmen und seniorenfreundliche Umbauten von Wohnungen.

Der Wert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien ging von EUR 128,8 Mio. zum 31. Dezember 2012 auf EUR 45,9 Mio. zum 31. Dezember 2013 zurück. Diese Entwicklung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien hängt primär mit Abgängen in Höhe von EUR 207,9 Mio. zusammen, denen Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte aus den Investment Properties gegenüberstanden.

Entwicklung von 31. Dezember 2013 bis 30. September 2014

Der Wert des Immobilienportfolios der Gruppe erhöhte sich um 10,3 % von EUR 10.324,5 Mio. zum 31. Dezember 2013 auf EUR 11.390,9 Mio. zum 30. September 2014.

Der deutliche Wertzuwachs der Investment Properties auf EUR 11.337,4 Mio. zum 30. September 2014 geht insbesondere auf die erstmalige Konsolidierung des DeWAG-Portfolios mit einem Volumen von EUR 1.055,6 Mio. zurück. Das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties betrug zum 30. September 2014 EUR 26,9 Mio. Die aktivierten Modernisierungskosten von EUR 134,8 Mio. setzen sich aus Energieeffizienzmaßnahmen und seniorenfreundlichen Wohnungsumbauten zusammen. Auswirkungen auf den Wert der Investment Properties hatten auch Abgänge in Höhe von EUR 84,0 Mio. und Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte in Höhe von EUR 92,1 Mio.

Der Wert der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte ging von EUR 45,9 Mio. zum 31. Dezember 2013 auf EUR 41,4 Mio. zum 30. September 2014 zurück. Grund für diesen Rückgang sind Abgänge im Wert von EUR 96,6 Mio., denen geringere Umbuchungen aus den Investment Properties gegenüberstanden.

Liquidität und Kapitalressourcen

Cashflow

Die folgende Tabelle enthält einen Überblick über die Cashflows der Gruppe in den Berichtsperioden:

	Für den Neunmonatszeitraum bis zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2014	2013	2013	2012 ⁽³⁾	2011 ⁽¹⁾
	(ungeprüft*) (in EUR Mio.)		(geprüft) (in EUR Mio.)		
Periodenergebnis	122,0	474,3	484,2	172,2	423,6
Abschreibungen.....	5,1	4,6	6,8	6,1	6,2
Zinsaufwendungen/-erträge	203,4	204,9	288,3	433,9	350,1
Ertragsteuern	53,8	199,7	205,4	43,6	154,3
Ergebnisse aus den Abgängen von Investment Properties	(32,4)	(19,0)	(27,6)	(27,0)	(22,1)
Ergebnis aus Abgängen von sonstigen Vermögenswerten	–	–	0,9	–	–
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties..	(26,9)	(540,1)	(553,7)	(205,6)	(246,7)
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien.....	(16,5)	(17,2)	(24,3)	(17,1)	(2,7)
Wertveränderungen in Vorratsimmobilien	–	–	–	–	(204,5)
Zahlungswirksame Transaktionskosten für Anteile an konsolidierten Unternehmen	10,4	–	–	–	–

	Für den Neunmonatszeitraum bis zum 30. September		Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2014	2013	2013	2012 ⁽³⁾	2011 ⁽¹⁾
	(ungeprüft*) (in EUR Mio.)		(geprüft) (in EUR Mio.)		
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge...	0,1	1,1	0,8	(0,5)	0,4
Veränderung der Vorräte	1,1	(1,0)	(1,7)	11,9	93,7
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte	15,0	(6,3)	(0,3)	22,8	20,7
Veränderung der Rückstellungen.....	(17,0)	(30,0)	(2,9)	(32,3)	(24,9)
Veränderung der Verbindlichkeiten.....	(9,3)	(18,5)	9,3	(4,6)	13,8
Rückzahlung der Steuerverbindlichkeiten aus EK 02	–	(114,7)	(114,7)	(24,5)	–
Ertragsteuerzahlungen.....	(2,9)	(7,3)	(10,9)	6,6	23,1
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	305,9	130,5	259,6	385,5	585,0
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten...	264,2	206,8	270,3	284,5	135,2
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und übrigem Anlagevermögen	0,1	0,2	0,2	–	–
Einzahlungen aus dem Abgang Finanzieller Vermögenswerte	0,9	0,5	0,9	0,1	4,1
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties ⁽²⁾	(148,7)	(46,5)	(94,9)	(91,0)	(58,4)
Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und übrigem Anlagevermögen	(6,3)	(4,1)	(8,3)	(6,8)	(2,7)
Ein-/Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (Nettozufluss).....	39,3	–	(0,1)	(0,9)	(1,6)
Auszahlungen für Investitionen in Finanzielle Vermögenswerte	(1.533,6)	–	–	(0,2)	(0,5)
Zinseinzahlungen.....	4,9	2,8	3,2	8,8	11,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	(1.379,2)	159,7	171,3	194,5	87,8
Kapitaleinzahlungen aus der Ausgabe neuer Aktien (einschließlich Agio)	304,0	400,0	400,0	334,1	–
Auszahlungen an Aktionäre der Deutsche Annington Immobilien SE.....	(168,2)	–	–	–	–
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner	(11,5)	–	(5,1)	(1,9)	–
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanziellen Verbindlichkeiten.....	1.806,4	5.275,2	6.525,0	4.469,6	178,5
Auszahlungen für die Tilgung von Finanziellen Verbindlichkeiten.....	(1.007,6)	(5.797,1)	(6.876,3)	(4.874,6)	(545,6)
Transaktionskosten	(19,8)	(112,4)	(123,9)	(28,2)	(33,1)
Auszahlung für Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien	(3,0)	(25,0)	(20,6)	–	–
Ein-/Auszahlungen für den Verkauf/Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (Nettozufluss)	2,9	–	0,0	(5,0)	–
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen ..	(41,7)	(26,8)	(27,5)	(2,1)	–
Zinsauszahlungen	(139,1)	(193,3)	(224,8)	(280,3)	(304,8)
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	722,4	(479,4)	(353,2)	(388,4)	(705,0)
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(350,9)	(189,2)	77,7	191,6	(32,2)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang.....	547,8	470,1	470,1	278,5	310,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende.....	196,9	280,9	547,8	470,1	278,5

*) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum.

(1) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2012 entnommen.

(2) Beinhaltet hauptsächlich Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen.

(3) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2013 entnommen.

Vergleich zwischen den Neunmonatszeiträumen, die am 30. September 2014 und am 30. September 2013 endeten

Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit erhöhte sich um 134,4 % von EUR 130,5 Mio. in den ersten neun Monaten 2013 auf EUR 305,9 Mio. in den ersten neun Monaten 2014, wozu der höhere Zahlungsmittelüberschuss aus der Bewirtschaftung und die günstigere Entwicklung des Working Capitals (Umlaufvermögens) beitrugen. Der Cashflow in den ersten neun Monaten 2013 beinhaltete die Auszahlung für die Rückführung der EK 02-Verbindlichkeit in Höhe von EUR 114,7 Mio.

Cashflow aus Investitionstätigkeit

Der Cashflow aus Investitionstätigkeiten ging deutlich zurück: Von Zuflüssen in Höhe von EUR 159,7 Mio. in den ersten neun Monaten 2013 entwickelte er sich zu einem Abfluss von EUR 1.379,2 Mio. in den ersten neun Monaten 2014 aufgrund der Akquisition des DeWAG-Portfolios und der Übernahme der Vitus-Gruppe.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit in den ersten neun Monaten 2014 umfasst mit netto EUR 390,0 Mio. die Begleichung der Kaufpreisverpflichtung aus der Akquisition des DeWAG-Portfolios sowie die geleisteten Zahlungen im Hinblick auf die Übernahme der Vitus-Gruppe in Höhe von EUR 1.104,3 Mio. Ferner zeigt er Einzahlungen aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen in Höhe von EUR 264,2 Mio. Demgegenüber standen Auszahlungen von EUR 148,7 Mio. für Investitionen in den Immobilienbestand.

Cashflow aus Finanzierungstätigkeit

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit erhöhte sich in den ersten neun Monaten 2014 signifikant von einem Abfluss von EUR 479,4 Mio. in den ersten neun Monaten 2013 auf einen Zufluss von EUR 722,4 Mio. in den ersten neun Monaten 2014.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit für die ersten neun Monaten 2014 reflektiert insbesondere die Bruttoeinzahlung in Höhe von EUR 304,0 Mio. aus der Kapitalerhöhung vom 7. März 2014, die Nettokreditaufnahme des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 798,8 Mio., Zinsauszahlungen von EUR 139,1 Mio., Vorfälligkeitsentschädigungen und Transaktionskosten von EUR 64,5 Mio. sowie eine Auszahlung von EUR 168,2 Mio. für die in der Hauptversammlung der Gesellschaft am 9. Mai 2014 beschlossene Dividende.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten in den ersten neun Monaten 2013 spiegelt die Rückzahlung finanzieller Verbindlichkeiten abzüglich der Zahlungsmittelzuflüsse aus der Auszahlung von Darlehen und der Emission von Schuldverschreibungen in Höhe von EUR 521,9 Mio. wider. Die Rückzahlungen von Finanzverbindlichkeiten betrafen Rückzahlungen in Höhe von EUR 4.086,2 Mio. im Zusammenhang mit der GRAND-Restrukturierung und in Höhe von EUR 1.710,9 Mio. Portfoliofinanzierungen und Hypothekendarlehen. Die Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 5.275,2 Mio. resultierten vor allem aus der Aufnahme des Term Loan 2013 in Höhe von EUR 2.304,3 Mio., der Begebung der Schuldverschreibungen Juli 2013 in Höhe von EUR 1.300 Mio. sowie den Auszahlungen im Zusammenhang mit sonstigen Portfoliofinanzierungen und Hypothekendarlehen in Höhe von EUR 1.670,9 Mio. (insbesondere Darlehen der Berlin-Hannoverschen Hypothekenbank (BHH) und der Versicherungsgesellschaft AXA). Belastet wurden die Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten in den ersten neun Monaten 2013 durch Transaktionskosten in Höhe von EUR 137,4 Mio.

Die geringeren Zinsauszahlungen dank verbesserter Finanzierungsbedingungen infolge der Refinanzierung 2013 hatten einen positiven Einfluss auf den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit.

Vergleich zwischen den Geschäftsjahren, die am 31. Dezember 2013 und am 31. Dezember 2012 endeten

Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit ging von EUR 385,5 Mio. im Geschäftsjahr 2012 auf EUR 259,6 Mio. im Geschäftsjahr 2013 zurück, wofür vor allem eine Auszahlung von EUR 114,7 Mio. für die vorzeitige Rückzahlung aller restlichen EK 02-Verbindlichkeiten anstelle der regulären Raten von EUR 24,5 Mio. im Geschäftsjahr 2012 verantwortlich war. Siehe hierzu „—*Verbindlichkeiten—Nicht finanzielle Verbindlichkeiten*“. Zu einem Rückgang der Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit führte auch die um EUR 17,5 Mio. höhere Steuerbelastung. Waren im Geschäftsjahr 2012 noch EUR 6,6 Mio. rückerstattet worden, mussten im Geschäftsjahr 2013 EUR 10,9 Mio. an Steuern entrichtet werden. Zugute kamen den Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit positive Veränderungen des Working Capitals (Umlaufvermögens), die zu einem positiven Cashflow von EUR 4,4 Mio. im Geschäftsjahr 2013 gegenüber Mittelabflüssen von EUR 2,2 Mio. im Geschäftsjahr 2012 führten.

Cashflow aus Investitionstätigkeit

Der Cashflow aus Investitionstätigkeiten ging von EUR 194,5 Mio. im Geschäftsjahr 2012 auf EUR 171,3 Mio. im Geschäftsjahr 2013 zurück. Während die Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties (hauptsächlich Modernisierungsmaßnahmen) mit EUR 94,9 Mio. im Allgemeinen stabil blieben, gingen die Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten um EUR 14,2 Mio. zurück. Die Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und übriges Anlagevermögen in Höhe von EUR 8,3 Mio. wiesen einen Zuwachs von EUR 1,5 Mio. im Jahresabstand auf, während die Zinseinzahlungen mit EUR 3,2 Mio. um EUR 5,6 Mio. unter dem Vorjahr lagen.

Cashflow aus Finanzierungstätigkeit

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten verbesserte sich von einem Abfluss in Höhe von EUR 388,4 Mio. im Geschäftsjahr 2012 auf einen Abfluss von EUR 353,2 Mio. im Geschäftsjahr 2013.

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeiten im Geschäftsjahr 2013 war hauptsächlich durch die GRAND-Refinanzierung und die Rückzahlung der REF-Schuldverschreibungen bestimmt, die über den Börsengang refinanziert wurden, aber auch durch Auszahlung des Term Loans 2013, der seinerseits durch die Emission von Anleihen refinanziert wurde. Die Nettoerlöse aus der Kapitalerhöhung aufgrund des Börsengangs beliefen sich auf EUR 379,4 Mio. Die Auszahlungen für die Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten abzüglich der Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten (Darlehen und die Emission von Schuldverschreibungen) betragen EUR 351,3 Mio. Die Mittelabflüsse aus Finanzierungstätigkeiten umfassten auch Transaktionskosten, Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen, insbesondere im Zusammenhang mit der GRAND-Refinanzierung in Höhe von EUR 151,4 Mio.

Im Geschäftsjahr 2012 leistete der damalige Alleineigentümer der Gesellschaft im Zusammenhang mit der GRAND-Restrukturierung einen Beitrag von EUR 334,1 Mio. in die Kapitalrücklagen. Die Auszahlungen für die Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten abzüglich der Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten betragen im Geschäftsjahr 2012 EUR 405,0 Mio. Davon waren EUR 380,8 Mio. planmäßigen und EUR 24,2 Mio. außerplanmäßigen Rückzahlungen im Rahmen der GRAND-Restrukturierung zuzuordnen.

Die Verbesserung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten war auch einem Rückgang der Zinsauszahlungen von EUR 280,3 Mio. im Geschäftsjahr 2012 auf EUR 224,8 Mio. im Geschäftsjahr infolge der Refinanzierung geschuldet.

Vergleich zwischen den Geschäftsjahren, die am 31. Dezember 2012 und am 31. Dezember 2011 endeten

Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit ging um 34,1 % von EUR 585,0 Mio. im Geschäftsjahr 2011 auf EUR 385,5 Mio. im Geschäftsjahr 2012 zurück. Primäre Gründe dafür waren die geringeren Verkaufserlöse aus Vorratsimmobilien und die höheren Ertragsteuerzahlungen im Vergleich zum Vorjahr. Zum Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit im Geschäftsjahr 2011 zählten Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien, die als Cashflow aus Investitionstätigkeiten erfasst hätten werden müssen, wären die Immobilien ursprünglich als Investment Properties eingestuft worden. Die Einnahmen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien spiegeln sich in der Konzern-Kapitalflussrechnung teilweise als Veränderung der Vorräte wider, die die Buchwerte verkaufter Immobilien ausweist, teilweise aber auch als Periodenergebnis, das unter anderem das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien beinhaltet. Der Rückgang der Verkaufserlöse aus Vorratsimmobilien um EUR 116,8 Mio. von EUR 136,8 Mio. im Geschäftsjahr 2011 auf EUR 20,0 Mio. im Geschäftsjahr 2012 ist vor allem auf die Umbuchungen der Vorratsimmobilien in die Investment Properties zum Jahresende 2011 zurückzuführen. Die Ertragsteuerzahlungen erhöhten sich um EUR 41,0 Mio. von einem Mittelzufluss in Höhe von EUR 23,1 Mio. im Geschäftsjahr 2011 zu einem Mittelabfluss von EUR 17,9 Mio. im Geschäftsjahr 2012. Der Zufluss im Geschäftsjahr 2011 ergab sich aus Steuerrückerstattungen auf Basis einer Entscheidung des Bundesfinanzhofs in der die Frage der Gewerbesteuerpflicht geklärt worden ist.

Cashflow aus Investitionstätigkeit

Der Cashflow aus Investitionstätigkeiten verzeichnete mit einem Anstieg von EUR 87,8 Mio. im Geschäftsjahr 2011 auf EUR 194,5 Mio. im Geschäftsjahr 2012 nahezu eine Verdoppelung. Diese Steigerung war primär auf höhere Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten zurückzuführen, die teilweise durch höhere Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties kompensiert wurden. Die Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten stiegen von EUR 135,2 Mio. im Geschäftsjahr 2011 auf EUR 284,5 Mio. im Geschäftsjahr 2012. Der Grund liegt in den Umbuchungen der Vorratsimmobilien in die Investment Properties Ende 2011. Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit im Geschäftsjahr 2011 umfasste Einzahlungen aus dem Abgang von Vorratsimmobilien, die als Cashflows aus Investitionstätigkeiten erfasst worden wären, hätte man diese Immobilien als Investment Properties eingestuft. Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties, die hauptsächlich Modernisierungsmaßnahmen umfassten, stiegen um 55,8 % von EUR 58,4 Mio. im Geschäftsjahr 2011 auf EUR 91,0 Mio. im Geschäftsjahr 2012 an. Dies hängt hauptsächlich mit der Implementierung zielgerichteter Modernisierungsprojekte zusammen.

Cashflow aus Finanzierungstätigkeit

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten veränderte sich um 44,9 % von einem Mittelabfluss in Höhe von EUR 705,0 Mio. im Geschäftsjahr 2011 zu einem Mittelabfluss in Höhe von EUR 388,4 Mio. im Geschäftsjahr 2012. Der Hauptgrund hierfür liegt in Kapitaleinlagen des damaligen Alleineigentümers, denen teilweise eine Erhöhung der Nettorückzahlungen der Finanzverbindlichkeiten gegenüberstand. Im Geschäftsjahr 2012 leistete der damalige Alleineigentümer der Gesellschaft im Zusammenhang mit der GRAND-Restrukturierung einen Beitrag von EUR 334,1 Mio. zu den Kapitalrücklagen. Die Auszahlungen für die Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten abzüglich der Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten (Darlehen und Emission von Schuldverschreibungen) stiegen um 10,3 % von EUR 367,1 Mio. im Geschäftsjahr 2011 auf EUR 405,0 Mio. im Geschäftsjahr 2012. Davon entfielen EUR 380,8 Mio. auf planmäßige und EUR 24,2 Mio. auf außerplanmäßige Rückzahlungen im Rahmen der GRAND-Restrukturierung.

Eigenkapital

Die folgende Tabelle zeigt das Eigenkapital der Gruppe zu den angegebenen Stichtagen:

	Zum	Zum 31. Dezember		
	30. September	2013	2012	2011 ⁽¹⁾
	(ungeprüft*)		(geprüft)	
	(in EUR Mio.)		(in EUR Mio.)	
Gezeichnetes Kapital.....	240,2	224,2	0,1	0,1
Kapitalrücklage	1.716,1	1.430,1	1.052,3	718,2
Gewinnrücklagen.....	2.098,3	2.178,5	1.661,1	1.539,3
Sonstige Rücklagen.....	(56,2)	(27,3)	(47,1)	(41,3)
Eigenkapital der Aktionäre der Gesellschaft	3.998,4	3.805,5	2.666,4	2.216,3
Nicht beherrschende Anteile	17,2	12,5	11,0	13,5
Eigenkapital.....	4.015,6	3.818,0	2.677,4	2.229,8

*) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum.

(1) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2012 entnommen.

Vergleich zwischen 30. September 2014 und 31. Dezember 2013

In den ersten neun Monaten 2014 erhöhte sich das Eigenkapital der Gruppe um insgesamt 5,2 % von EUR 3.818,0 Mio. zum 31. Dezember 2013 auf EUR 4.015,6 Mio. zum 30. September 2014. Dies war insbesondere durch die Kapitalerhöhung vom März 2014 bedingt, die zu einer Erhöhung des gezeichneten Kapitals und der Kapitalrücklagen führte. Die zuordenbaren Kapitalbeschaffungskosten von EUR 3,0 Mio. durch die Begebung von Aktien wurden unter Berücksichtigung latenter Steuereffekte von EUR 1,0 Mio. mit den Kapitalrücklagen verrechnet. Der positive Effekt durch die Emission neuer Aktien wurde teilweise durch die Dividendenausschüttung an die Aktionäre der Gesellschaft in Höhe von EUR 168,2 Mio. kompensiert.

Vergleich zwischen 31. Dezember 2013 und 31. Dezember 2012

Im Geschäftsjahr 2013 erhöhte sich das gesamte Aktienkapital der Gruppe um 42,6 % von EUR 2.677,4 Mio. zum 31. Dezember 2012 auf EUR 3.818,0 Mio. zum 31. Dezember 2013. Der Grund liegt teilweise in Sacheinlagen des damaligen Alleineigentümers, der einen Beitrag in die Kapitalrücklagen in Form eines nachrangigen Darlehens von EUR 239,1 Mio. leistete. Der Börsengang trug weitere EUR 375,8 Mio. zur Erhöhung der Kapitalrücklagen bei und führte auch zu einer Erhöhung des gezeichneten Kapitals von EUR 224,1 Mio. Dies geschah primär durch eine Umwandlung von Kapitalrücklagen in Höhe von EUR 199,9 Mio. und durch die Zeichnung junger Aktien. Die der Gesellschaft zuzuordnenden Kapitalbeschaffungskosten von EUR 20,6 Mio. im Zusammenhang mit dem Börsengang wurden unter Berücksichtigung latenter Steuereffekte von EUR 6,7 Mio. mit den Kapitalrücklagen verrechnet. In Vorbereitung auf eine Dividendenausschüttung wurden EUR 23,3 Mio. aus den Kapitalrücklagen entnommen und neu als thesaurierte Gewinne eingestuft. Die massiv durch das Ergebnis der Bewertung von Investment Properties bedingten höheren thesaurierten Gewinne hatten auch positive Auswirkungen auf das Eigenkapital. Dies ist der allgemein positiven Marktentwicklung und den konzeptionellen Erweiterungen der im Rahmen der DCF-Bewertung getroffenen Annahmen der Gruppe zuzuschreiben. Insgesamt erhöhte sich das Eigenkapital durch das Periodenergebnis in Höhe von EUR 484,2 Mio.

Vergleich zwischen 31. Dezember 2012 und 31. Dezember 2011

Das gesamte Eigenkapital der Gruppe stieg im Geschäftsjahr 2012 um 20,0 % von EUR 2.229,8 Mio. zum 31. Dezember 2011 auf EUR 2.677,4 Mio. zum 31. Dezember 2012. Der Anstieg war vor allem das Ergebnis eines Eigenkapitalbeitrags des damaligen Alleineigentümers der Gesellschaft in die Kapitalrücklagen in Höhe von EUR 334,1 Mio. im Zusammenhang mit der

Restrukturierung des GRAND-Portfolios und des Ergebnisses aus der Bewertung von Investment Properties. Das Periodenergebnis trug insgesamt EUR 172,2 Mio. zur Erhöhung des Eigenkapitals bei.

Verbindlichkeiten

Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten umfassen sonstige originäre Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzverbindlichkeiten. Zu den sonstigen originären derivativen Finanzverbindlichkeiten zählen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, anderen Kreditgebern (z. B. verbrieftete Verbindlichkeiten) und Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären Finanzverbindlichkeiten. Derivative Finanzverbindlichkeiten umfassen Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten, Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps), Cashflow Hedges (Zinsswaps) und Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges. Die nachstehende Tabelle bietet einen Überblick über die Finanzverbindlichkeiten der Gruppe zu den jeweiligen Stichtagen:

	Zum 30. September	Zum 31. Dezember		
	2014 (ungeprüft) (in EUR Mio.)	2013	2012 (geprüft) (in EUR Mio.)	2011 ⁽¹⁾
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	2.932,3	2.663,3	1.634,1	1.542,1
gegenüber anderen Kreditgebern.....	4.180,2	2.996,6	4.703,1	5.110,8
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	58,9	26,8	35,4	42,8
Summe originärer Finanzverbindlichkeiten	7.171,4	5.686,7	6.372,6	6.695,7
Derivative Finanzverbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	18,3	7,4	7,0	7,2
Cashflow Hedges (Fremdwährungs- und Zinsswaps).....	59,0	69,4	67,1	59,8
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	(8,8)	1,6	3,8	2,6
Summe derivativer Verbindlichkeiten	68,5	78,4	77,9	69,6
Summe sonstiger Finanzverbindlichkeiten	7.239,9	5.765,1	6.450,5	6.765,3

*) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum.

(1) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2012 entnommen.

Vergleich zwischen 30. September 2014 und 31. Dezember 2013

Die sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten stiegen hauptsächlich aufgrund des Erwerbs der DeWAG-Gruppe um 26,1 % von EUR 5.686,7 Mio. zum 31. Dezember 2013 auf EUR 7.171,4 Mio. zum 30. September 2014. Im Zuge dieser Akquisition wurden Portfoliofinanzierungen und Hypothekendarlehen mit einem Nominalwert von EUR 565,5 Mio. erworben.

Die derivativen Finanzverbindlichkeiten sanken um 12,6 % von EUR 78,4 Mio. zum 31. Dezember 2013 auf EUR 68,5 Mio. zum 30. September 2014 hauptsächlich aufgrund Rückgangs von Cashflow Hedges. Zur gleichen Zeit stiegen Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten insbesondere aufgrund der DeWAG-Akquisition um 147,3 % von EUR 7,4 Mio. zum 31. Dezember 2013 auf EUR 18,3 Mio. zum 30. September 2014.

Vergleich zwischen 31. Dezember 2013 und 31. Dezember 2012

Die sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten sanken um 10,8 % von EUR 6.372,6 Mio. zum 31. Dezember 2012 auf EUR 5.686,7 Mio. zum 31. Dezember 2013. Der Rückgang der sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

wurde teilweise durch eine Erhöhung sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten kompensiert. Der Rückgang der sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern um 36,3 % auf EUR 2.996,6 Mio. zum 31. Dezember 2013 war auf die Refinanzierung der GRAND CMBS zurückzuführen, während die sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten infolge der Ausgabe neuer Anleihen und neuer strukturierter und besicherter Darlehen um 63,0 % auf EUR 2.663,3 Mio. zum 31. Dezember 2013 stiegen.

Die derivativen Finanzverbindlichkeiten stiegen nur geringfügig auf EUR 78,4 Mio. zum 31. Dezember 2013.

Vergleich zwischen 31. Dezember 2012 und 31. Dezember 2011

Die sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten gingen um 4,8 % von EUR 6.695,7 Mio. zum 31. Dezember 2011 auf EUR 6.372,6 Mio. zum 31. Dezember 2012 zurück, was hauptsächlich durch Rückzahlungen verbriefter Schulden bedingt war, die teilweise durch höhere sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten kompensiert wurden. Die Rückzahlungen verbriefter Schuldtitel beliefen sich auf EUR 405,0 Mio., wovon EUR 380,8 Mio. planmäßige und EUR 24,2 Mio. außerplanmäßige Rückzahlungen (netto) waren. Die nicht planmäßigen Rückzahlungen (netto) beziehen sich auf die Restrukturierung des GRAND-Portfolios und beinhalten die Differenz zwischen der nicht planmäßigen Rückzahlung der ursprünglichen Verpflichtungen in Höhe von EUR 4.493,8 Mio. und der Inanspruchnahme eines neuen Darlehens in Höhe von EUR 4.469,6 Mio. Die sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stiegen um 6,0 % von EUR 1.542,1 Mio. zum 31. Dezember 2011 auf EUR 1.634,1 Mio. zum 31. Dezember 2012. Dies war hauptsächlich auf die Refinanzierung des Prima-Portfolios zurückzuführen, das von sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umklassifiziert wurde.

Die derivativen Finanzverbindlichkeiten stiegen, hauptsächlich wegen höherer Cashflow-Hedges, um 11,9 % von EUR 69,6 Mio. zum 31. Dezember 2011 auf EUR 77,9 Mio. zum 31. Dezember 2012. Die Cashflow-Hedges stiegen um 12,2 % von EUR 59,8 Mio. zum 31. Dezember 2011 auf EUR 67,1 Mio. zum 31. Dezember 2012. Der Grund hierfür lag vor allem in dem niedrigeren Diskontierungssatz, der zu einem negativen Verkehrswert der Absicherungsgeschäfte führte.

Laufzeitenprofil der wichtigsten Verbindlichkeiten

In der folgenden Tabelle ist das Laufzeitenprofil der Finanzverbindlichkeiten der Gruppe zum 30. September 2014 dargestellt:

	Nominelle Verpflichtung zum 30. September 2014 (ungeprüft**) (in EUR Mio.)	Die Rückzahlung der nominellen Verpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
		2014	2015	2016	2017	2018	Ab 2019
					(ungeprüft*) (in EUR Mio.)		
Unternehmensanleihen	3.739,8	–	–	700,0	554,9	–	2.484,9
Term Loan 2014.....	475,0	–	–	475,0	–	–	–
Portfoliofinanzierungen	2.035,0	8,6	31,1	31,1	31,5	1.196,5	736,2
Kreditlinie	124,7	124,7	–	–	–	–	–
Hypothekendarlehen	719,3	8,0	21,5	18,6	17,1	14,4	639,7
Gesamt.....	7.093,8	141,3	52,6	1.224,7	603,5	1.210,9	3.860,8

*) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

***) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum.

Nicht finanzielle Verbindlichkeiten

Zu den nicht finanziellen Verbindlichkeiten zählen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten, latente Steuerschulden und sonstige Verbindlichkeiten. Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Immobilienvermietung und sonstigen Lieferungen und Leistungen. Die Ertragsteuerverbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus der Pauschalbesteuerung zuvor unversteuerter so genannter EK 02-Beträge, die gemäß dem deutschen Jahressteuergesetz 2008 mit einem Effektivzinssatz von 3,0 % eingeführt wurden und auf die seit 2008 Steuern in zehn gleich hohen Jahresraten zu entrichten sind. Latente Steuerverbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus temporären Steuerdifferenzen. Die folgende Tabelle enthält eine Zusammenstellung der nicht finanziellen Verbindlichkeiten zu den angegebenen Stichtagen:

	Zum 30. September	Zum 31. Dezember		
	2014	2013	2012	2011 ⁽¹⁾
	(ungeprüft*) (in EUR Mio.)	(geprüft) (in EUR Mio.)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	44,4	47,9	46,3	37,9
Ertragsteuerverbindlichkeiten	–	–	112,8	131,6
Latente Steuerschulden.....	1.007,6	925,0	724,2	691,9
Sonstige Verbindlichkeiten.....	47,5	45,6	53,4	32,7
Gesamt.....	1.099,5	1.018,5	936,7	894,1

*) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum.

(1) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2012 entnommen.

Vergleich zwischen 30. September 2014 und 31. Dezember 2013

Die nicht finanziellen Verbindlichkeiten stiegen von EUR 1.018,5 Mio. zum 31. Dezember 2013 auf EUR 1.099,5 Mio. zum 30. September 2014. Dies ist primär auf höhere latente Steuerschulden und sonstige Verbindlichkeiten zurückzuführen, denen teilweise geringere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüberstehen. Die latenten Steuerschulden stiegen insbesondere aufgrund der höheren Bewertung der Investment Properties um 8,9 %. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind aufgrund von Zahlungen etwas zurückgegangen. Die sonstigen Verbindlichkeiten stiegen leicht um 4,2 % auf EUR 47,5 Mio.

Vergleich zwischen 31. Dezember 2013 und 31. Dezember 2012

Die nicht finanziellen Verbindlichkeiten stiegen um 8,7 % von EUR 936,7 Mio. zum 31. Dezember 2012 auf EUR 1.018,5 Mio. zum 31. Dezember 2013, wobei die höheren latenten Steuerschulden teilweise durch geringere Ertragsteuer- und sonstige Verbindlichkeiten kompensiert wurden. Der Anstieg der latenten Steuerschulden um 27,7 % auf EUR 925,0 Mio. zum 31. Dezember 2013 war hauptsächlich auf das Ergebnis der Bewertung von Investment Properties zurückzuführen, das unter dem Einfluss der insgesamt positiven Marktentwicklung und der konzeptionellen Erweiterungen der im Rahmen der Bewertung nach der DCF-Methode getroffenen Annahmen stand. Der Rückgang der Ertragsteuerverbindlichkeiten von EUR 112,8 Mio. zum 31. Dezember 2012 auf null zum 31. Dezember 2013 war durch die vorzeitige Zahlung aller restlichen EK 02-Verbindlichkeiten bedingt. Die sonstigen Verbindlichkeiten sanken um 14,6 % auf EUR 45,6 Mio.

Vergleich zwischen 31. Dezember 2012 und 31. Dezember 2011

Die nicht finanziellen Verbindlichkeiten stiegen um 4,8 % von EUR 894,1 Mio. zum 31. Dezember 2011 auf EUR 936,7 Mio. zum 31. Dezember 2012. Der Grund hierfür lag in höheren latenten Steuerschulden, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten, denen teilweise geringere Ertragsteuerverbindlichkeiten gegenüberstanden. Die um 4,7 % höheren latenten Steuerschulden, die von EUR 691,9 Mio. zum 31. Dezember 2011 auf

EUR 724,2 Mio. zum 31. Dezember 2012 anstiegen, waren hauptsächlich auf die positive Ergebnis der Bewertung von Investment Properties zurückzuführen. Der Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um EUR 8,4 Mio. oder 22,2 % von EUR 37,9 Mio. zum 31. Dezember 2011 auf EUR 46,3 Mio. zum 31. Dezember 2012 war vor allem ein Ergebnis der Schulden bei einem Lieferanten. Der Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten umfasste auch Verbindlichkeiten von EUR 8,0 Mio. aus der GRAND-Verbriefung aus dem Geschäftsjahr 2012. Die Ertragsteuerverbindlichkeiten gingen primär wegen der Jahreszahlung der EK 02-Steuer in Höhe von EUR 24,5 Mio. um 14,3 % von EUR 131,6 Mio. zum 31. Dezember 2011 auf EUR 112,8 Mio. zum 31. Dezember 2012 zurück.

Rückstellungen

Die Rückstellungen bestehen aus Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen, Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen, etwa für Umweltsanierungen, Personalkosten, offene Lieferantenrechnungen und diverse sonstige Rückstellungen. Die folgende Tabelle bietet einen Überblick über die Pensionsrückstellungen und ähnliche Rückstellungen der Gruppe, Rückstellungen für Steuern und sonstige Rückstellungen zu den angegebenen Stichtagen:

	Zum 30. September	Zum 31. Dezember		
	2014 (ungeprüft) (in EUR Mio.)	2013	2012 (geprüft) (in EUR Mio.)	2011 ⁽¹⁾
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	331,5^{**)}	291,0	319,0	254,2
Steuerrückstellungen				
(laufende Ertragsteuern ohne latente Steuern)	57,2^{**)}	64,4	71,4	73,2
Übrige Rückstellungen				
Umweltschutzmaßnahmen	25,2	25,8	29,4	32,2
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	50,4	57,1	54,7	46,1
Restrukturierung	–	–	–	3,3
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen.....	24,8	19,5	40,8	51,2
Nachlaufkosten bei verkauften Objekten	1,2	1,1	1,9	1,1
Sonstige übrige Rückstellungen.....	46,4	32,3	26,5	32,5
Summe übrige Rückstellungen	148,0^{**)}	135,8	153,3	166,4
Gesamt	536,7^{**)}	491,2	543,7	493,8

*) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

***) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum.

(1) Die Zahlen sind dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2012 entnommen.

Vergleich zwischen 30. September 2014 und 31. Dezember 2013

Die Rückstellungen stiegen in der Periode hauptsächlich infolge höherer Pensionsrückstellungen und ähnlicher Verpflichtungen um 9,3 % von EUR 491,2 Mio. zum 31. Dezember 2013 auf EUR 536,7 Mio. zum 30. September 2014. Die Pensionsrückstellungen und ähnlichen Verpflichtungen stiegen um 13,9 % auf EUR 331,5 Mio. zum 30. September 2014. Dies war primär auf die Erfassung versicherungsmathematischer Verluste (im Eigenkapital) aus der Absenkung des anwendbaren Diskontierungssatz von 3,3 % zum 31. Dezember 2013 auf 2,3 % zum 30. September 2014 zurückzuführen.

Vergleich zwischen 31. Dezember 2013 und 31. Dezember 2012

Die Rückstellungen gingen um 9,7 % von EUR 543,7 Mio. zum 31. Dezember 2012 auf EUR 491,2 Mio. zum 31. Dezember 2013 zurück. Dies liegt vor allem an den niedrigeren Pensionsrückstellungen und sonstigen Verpflichtungen, insbesondere infolge einer Erhöhung des anwendbaren Diskontierungssatzes von 2,7 % zum 31. Dezember 2012 auf 3,3 % zum 31. Dezember 2013.

Vergleich zwischen 31. Dezember 2012 und 31. Dezember 2011

Die Rückstellungen erhöhten sich um 10,1 % von EUR 493,8 Mio. zum 31. Dezember 2011 auf EUR 543,7 Mio. zum 31. Dezember 2012. Der Hauptgrund dafür ist eine Erhöhung der Pensionsrückstellungen und ähnlichen Verpflichtungen, primär infolge einer Senkung des anwendbaren Diskontierungssatzes von 4,6 % zum 31. Dezember 2011 auf 2,7 % zum 31. Dezember 2012.

Eventualschulden und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Eventualschulden

Eventualschulden sind potenzielle Verbindlichkeiten gegenüber Drittparteien aufgrund vergangener Ereignisse, deren Eintritt oder Nichteintritt jedoch erst in Zukunft feststehen wird.

Die folgende Tabelle enthält eine Zusammenstellung der Eventualschulden der Gruppe zu den angegebenen Stichtagen:

	<u>Zum 31. Dezember</u>		
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(geprüft)	
		(in EUR Mio.)	
Grundstücksübertragungsverpflichtungen	12,6	67,4	65,7
Mietbürgschaften	0,2	0,2	0,1
Sonstige Verpflichtungen	2,8	2,8	0,1
Eventualschulden gesamt	15,6	70,4	65,9

Vergleich zwischen 31. Dezember 2013, 31. Dezember 2012 und 31. Dezember 2011

Die Eventualschulden gingen um 77,8 % von EUR 70,4 Mio. zum 31. Dezember 2012 auf EUR 15,6 Mio. zum 31. Dezember 2013 zurück. Dies liegt hauptsächlich am Rückgang der Grundstücksübertragungsverpflichtungen von EUR 65,7 Mio. zum 31. Dezember 2011 auf EUR 12,6 Mio. zum 31. Dezember 2013 nach einer Erhöhung auf EUR 67,4 Mio. im Geschäftsjahr 2012. Die Steigerung im Geschäftsjahr 2012 entspricht der zugehörigen Steigerung der Veräußerungen von Immobilien. Der Rückgang im Geschäftsjahr 2013 war auf geringere Grundstücksübertragungsverpflichtungen infolge einer geänderten Praxis der Gruppe im Zusammenhang mit dem Verkauf von Immobilien zurückzuführen. Bis zum Geschäftsjahr 2012 umfassten die Grundstücksübertragungsverpflichtungen bestimmte Bankgarantien (*Avale*), die zugunsten der Käufer von Immobilien der Gruppe ausgestellt wurden und die Rückzahlung des vom Käufer an den Konzern bezahlten Kaufpreises garantierten, bis die Gruppe das Eigentum an der jeweiligen Immobilie übertrug. Seit dem Geschäftsjahr 2013 wird die Rückzahlung des Kaufpreises zugunsten der Käufer nicht mehr garantiert. Stattdessen bezahlen die Käufer den Kaufpreis auf Treuhandkonten bei einem Notar ein, und die Gelder werden erst freigegeben, wenn die Gruppe das Eigentum an der jeweiligen Immobilie an den Käufer übertragen hat. In der Folge beinhalten nun die Grundstücksübertragungsverpflichtungen diese Bankgarantien, die zuvor im Zusammenhang mit dem Verkauf von Immobilien ausgestellt wurden, nicht mehr und haben sich somit erheblich verringert.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen bestehen aus Mieten, Pachtverträgen, Grundstücksmietverträgen und sonstigen Finanzverbindlichkeiten.

Die folgende Tabelle enthält eine Zusammenstellung der sonstigen finanziellen Verpflichtungen der Gruppe zu den angegebenen Stichtagen:

	<u>Zum 31. Dezember</u>		
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(geprüft)		
	(in EUR Mio.)		
Summe der Mindestleasingzahlungen ⁽¹⁾	279,4	282,0	248,1
Verträge über TV-Grundversorgung	178,7	160,0	136,0
Dienstleistungsverträge Hausmeisterdienste	64,3	81,3	47,2
IT-Dienstleistungsverträge	20,2	20,9	26,1
Sonderumlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	1,3	1,3	1,0
Refinanzierungskosten	–	1,8	–
Summe sonstiger finanzieller Verpflichtungen	543,9	547,3	458,4

(1) Die Mindestleasingzahlungen werden fällig wie folgt:

Summe der Mindestleasingzahlungen zum 31. Dezember 2013	Ende der Laufzeit	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in		Gesamt
			1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren	
			(geprüft)		
			(in EUR Mio.)		
Mieten	2014-2020	4,7	17,3	3,4	25,4
Leasingverträge	2014-2017	6,8	12,3	–	19,1
Erbbaurechtsverträge	2017-2094	5,0	21,1	208,8	234,9
		16,5	50,7	212,2	279,4

Vergleich zwischen 31. Dezember 2013 und 31. Dezember 2012

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen sanken leicht von EUR 547,3 Mio. zum 31. Dezember 2012 auf EUR 543,9 Mio. zum 31. Dezember 2013. Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Mindestleasingzahlungen sind von EUR 282,0 Mio. zum 31. Dezember 2012 auf EUR 279,4 Mio. zum 31. Dezember 2013 geringfügig zurückgegangen, weil eine Steigerung der Verpflichtungen aus Verträgen über TV-Grundversorgung durch geringere Verpflichtungen aus Dienstleistungsverträgen Hausmeisterdienste weitgehend kompensiert wurden. Die Verpflichtungen aus Verträgen über TV-Grundversorgung stiegen um 11,7 % von EUR 160,0 Mio. zum 31. Dezember 2012 auf EUR 178,7 Mio. zum 31. Dezember 2013. Dies hängt vor allem mit neuen Vereinbarungen zusammen, die mit anderen TV-Anbietern getroffen wurden. Die Verpflichtungen aus Dienstleistungsverträgen Hausmeisterdienste gingen aufgrund des geringeren Auftragsvolumens von EUR 81,3 Mio. zum 31. Dezember 2012 auf EUR 64,3 Mio. zum 31. Dezember 2013 zurück.

Vergleich zwischen 31. Dezember 2012 und 31. Dezember 2011

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen stiegen um 19,4 % von EUR 458,4 Mio. zum 31. Dezember 2011 auf EUR 547,3 Mio. zum 31. Dezember 2012 primär aufgrund der um 13,7 % höheren Mindestleasingzahlungen, die zum 31. Dezember 2012 wegen der größeren Zahl von Leasingfahrzeugen der Handwerkerorganisation auf EUR 282,0 Mio. anstiegen. Der Anstieg bei den sonstigen finanziellen Verpflichtungen beruht aber auch auf höheren Verpflichtungen aus Verträgen über TV-Grundversorgung und Dienstleistungsverträgen Hausmeisterdienste. Die Verträge über TV-Grundversorgung stiegen um 17,6 % von EUR 136,0 Mio. zum 31. Dezember 2011, die zur Gänze dem Vertrag mit der Deutschen Telekom zuzurechnen sind, auf EUR 160,0 Mio. zum 31. Dezember 2012, wobei die Steigerung vor allem auf neuen Vereinbarungen beruht, die mit anderen TV-Anbietern getroffen wurden. Bei den Dienstleistungsverträgen Hausmeisterdienste kam es fast zu einer Verdoppelung: von EUR 47,2 Mio. zum 31. Dezember 2011 auf EUR 81,3 Mio. zum 31. Dezember 2012 wegen des Abschlusses eines neuen Vertrages mit einem Anbieter von Instandhaltungsarbeiten an den Außenanlagen. Der Rückgang der finanziellen Verpflichtungen aus IT-Dienstleistungsverträgen um EUR 5,2 Mio. resultierte hauptsächlich aus der Beendigung zweier Verträge. Die vor allem im Rahmen der GRAND-Restrukturierung erfassten Restrukturierungskosten beliefen sich auf EUR 1,8 Mio. und trugen ebenfalls zu den finanziellen Verpflichtungen zum 31. Dezember 2012 bei.

Weitere Daten aus dem Einzeljahresabschluss für das am 31. Dezember 2013 endende Geschäftsjahr, erstellt nach dem deutschen Handelsgesetzbuch

Der Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2013 wurde nach deutschen Rechnungslegungsstandards erstellt. Danach erhöhte sich das Eigenkapital der Gesellschaft von EUR 1.226,5 Mio. zum 31. Dezember 2012 auf EUR 1.863,9 Mio. zum 31. Dezember 2013. Dies hängt hauptsächlich mit der Platzierung junger Aktien der Gesellschaft im Juli 2013 und den daraus resultierenden Erlösen in Höhe von EUR 400,0 Mio., aber auch mit einer Sachleinlage in Form von S-Notes im Rahmen der GRAND-Refinanzierung in Höhe von EUR 239,1 Mio. zusammen. Das Jahresergebnis sank von positiven EUR 9,6 Mio. im Geschäftsjahr 2012 auf einen Verlust von EUR 1,8 Mio. im Geschäftsjahr 2013. Der Grund dafür liegt in der Verrechnung mit Konzerngesellschaften, in niedrigeren Erträgen aus Gewinnbeteiligungen und in höheren Zinsaufwendungen, die durch höhere Zinserträge nicht kompensiert werden konnten. Die Rückstellungen gingen insbesondere wegen niedrigerer ausstehender Rechnungen von EUR 102,9 Mio. zum 31. Dezember 2012 auf EUR 77,8 Mio. zum 31. Dezember 2013 zurück. Die Summe aus Eigenkapital und Verbindlichkeiten stieg von EUR 1.880,8 Mio. zum 31. Dezember 2012 auf EUR 2.795,3 Mio. zum 31. Dezember 2013, was auf das höhere Eigenkapital und die höheren Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen infolge der geänderten Gruppenfinanzierung durch Deutsche Annington Finance und die neue Cash-Poolingstruktur zurückzuführen ist. Weitere Informationen über den Jahresabschluss der Gesellschaft sind dem Anhang zum Einzelabschluss der Gesellschaft zu entnehmen, der nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften, wie auf den Seiten F-222 ff. dieses Prospekts erläutert, für das am 31. Dezember 2013 endende Geschäftsjahr erstellt wurde.

Quantitative und qualitative Angaben zu Marktrisiken

Zinsrisiken

Die Geschäfte der Gruppe unterliegen im gewöhnlichen Geschäftsverlauf einem Zinsrisiko. Veränderungen der Marktzinssätze haben Auswirkungen auf den Verkehrswert festverzinslicher Instrumente und beeinflussen die Zinsverbindlichkeiten variabel verzinslicher Schulden. Zum 30. September 2014 handelte es sich bei rund 20,5 % der konzernweiten Verbindlichkeiten, hauptsächlich Bankkrediten, um variabel verzinsliche Instrumente. Wo dies möglich und wirtschaftlich sinnvoll erscheint, verwendet die Gruppe derivative Finanzinstrumente, darunter insbesondere Zins-Swaps, um das Cashflowrisiko zu verringern. Zum 30. September 2014 betrug die Hedging-Quote der Gruppe 89,6 %. Somit waren 89,6 % aller Schulden der Gesellschaft, ob fest oder variabel verzinslich, durch Zinshedging abgesichert. Mit den restlichen 10,4 % unterliegt der Konzern einem Cashflowrisiko.

Wechselkursrisiken

Sowohl Deutsche Annington Finance als Emittent als auch die Gesellschaft als Garantiegeber für USD-Schuldverschreibungen unterliegen Wechselkursschwankungen zwischen Euro und US-Dollar. Zum Prospektdatum ist der gesamte Nennbetrag von USD 1,0 Milliarde der US-Schuldverschreibungen offen. Die Gruppe hat durch den Abschluss von vier Derivatvereinbarungen mit J.P. Morgan Limited und Morgan Stanley, bestehend aus zweijährigen Absicherungsinstrumenten zu jeweils USD 375,0 Mio. und zwei zehnjährigen Währungs-Swaps zu je USD 125,0 Mio. ihr USD-Wechselkursrisiko vollständig abgesichert. Ein Ausfall eines der Hedging-Kontrahenten würde die Gruppe einem Risiko von Wechselkursschwankungen zwischen EUR und USD aussetzen. Außerdem könnte ein solcher Ausfall wegen der unterschiedlichen Zinssätze der auf USD und auf EUR lautenden Schuldinstrumente die Finanzierungskosten in die Höhe treiben.

Bonitätsrisiken

Zwei Faktoren – die derivativen Finanzinstrumente und die Mietverträge – setzen die Gruppe einem Kreditrisiko aus. Die Gruppe steuert dieses Kreditrisiko mithilfe von Exposure-Obergrenzen

und Kontrollprozessen wie auch durch die sorgfältige Auswahl der Vertragspartner. Vereinbarungen über derivative Finanzinstrumente werden mit gut angesehenen Banken getroffen, und beim Abschluss der Mietverträge achtet die Gruppe auf Mieter mit guter Bonitätshistorie oder bei denen die Gesellschaft aus anderen Gründen zuversichtlich ist, dass sie ihren Mietverpflichtungen bei Fälligkeit nachkommen können. Die Gruppe unterliegt durch ihre Vertragspartner oder Gruppen von Vertragspartnern mit ähnlichen Merkmalen keinen signifikanten Bonitätsrisiken.

Liquiditätsrisiken

Das Fremdfinanzierungsvolumen der Gruppe ist groß und die Gruppe unterliegt daher einem Liquiditätsrisiko im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen. Außerdem ist die Gruppe während der Dauer der bestehenden Finanzierungsvereinbarungen an bestimmte finanzielle Covenants gebunden und daher etwa verpflichtet, das Verhältnis zwischen Schulden und Verkehrswert auf einem vorgegebenen Niveau zu halten. Außerdem ist die Gruppe verpflichtet, bestimmte Grenzen der finanziellen Verschuldung einzuhalten und auf die Erhaltung gänzlich lastenfreier Vermögenswerte zu achten. Sollte die Gruppe gegen ihre finanziellen Covenants verstoßen und sollte ein solcher Verstoß nicht innerhalb der relevanten Frist behoben werden, kann die Schuld vor dem vertraglichen Fälligkeitstermin fällig und zahlbar gestellt werden, was die Gruppe einem zusätzlichen Liquiditätsrisiko aussetzt. Die Gruppe verringert ihr Liquiditätsrisiko, indem sie Liquiditätsrücklagen hält und die Einhaltung der finanziellen Covenants genau überwacht.

Im Juli 2013 entschloss sich die Gruppe zur vollständigen Rückzahlung ihrer größten finanziellen Verpflichtung aus dem GRAND-Portfolio, wozu sie EUR 2,3 Mrd. aus dem Term Loan 2013 in Anspruch nahm. Kurz danach zahlte die Gruppe den Term Loan 2013 mit den Erlösen aus der Platzierung von EUR 1,3 Mrd. an unbesicherten Schuldverschreibungen teilweise zurück. Im Oktober 2013 begab die Gruppe Schuldverschreibungen über zusätzliche USD 1,0 Mrd. und EUR 500 Mio. an Kapitalschuldverschreibungen. Mit den Erlösen aus der Platzierung dieser Schuldverschreibungen zahlte sie alle offenen Beträge aus dem Term Loan 2013 vollständig zurück. Aus dem Term Loan 2013 kann die Gruppe keine weiteren Beträge mehr in Anspruch nehmen. Die aufgelegten unbesicherten Unternehmensanleihen des Konzerns werden zwischen 2016 und 2074 und die ersten EUR 700 Mio. bereits am 25. Juli 2016 fällig.

Zum Prospektdatum verfügte die Gruppe über EUR 4,0 Mrd. an genehmigten, jedoch nicht begebenen Schuldverschreibungen aus dem EMTN-Programm, das für einen flexiblen und raschen Zugang zu den Kreditmärkten sorgt. Am 10. September 2013 erhielt die Gruppe ein BBB-Rating von Standard & Poor's, das am 1. Dezember 2014 bestätigt wurde. Eine schlechtere Bonitätseinstufung, vor allem aber ein Verlust des Investment-Grade-Ratings, könnte die Finanzierungskosten in Zukunft steigen lassen und verhindern, dass die Gruppe weitere Darlehen aufnimmt, insbesondere im Rahmen des EMTN-Programms.

Wesentliche Rechnungslegungsgrundsätze

Die Erstellung des Konzernabschlusses der Gruppe gemäß IFRS fordert von der Geschäftsleitung die Anwendung gewisser Schätzungen und Annahmen sowie eine hohe Urteilsfähigkeit, Faktoren, die sich jeweils auf das Ergebnis oder den Abschluss der Gruppe auswirken. Einige der genannten Schätzungen, Annahmen und Urteile sind für die Gruppe deshalb so entscheidend, weil die relevanten Parameter zum jeweiligen Zeitpunkt oder auch die verschiedenen verfügbaren Alternativen für die Geschäftsleitung, Entscheidungen zu treffen, die zu ganz unterschiedlichen bilanzwirksamen Ergebnissen führen würden, hochgradig unsicher sind. So könnte etwa die Unsicherheit über bestimmte Annahmen und Schätzungen zu massiven Anpassungen der Buchwerte von Vermögenswerten der Gruppe oder Verbindlichkeiten in künftigen Perioden führen. Nach Ansicht der Gruppe betreffen die entscheidenden Rechnungslegungsgrundsätze des Konzerns den Ansatz für die Bewertung von Immobilien in ihrem Investment-Portfolio, die Klassifizierung der Wohnungseinheiten zwischen Vorratsimmobilien und Investment Properties sowie Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses.

Bewertung von Investment Properties

Aktuell werden die meisten Immobilieneinheiten der Gruppe als Investment Properties bewertet. Bei Investment Properties handelt es sich um Immobilien, die zu Zwecken der Mieteinnahmen und/oder Wertsteigerung gehalten, von der Gruppe nicht im Wertschöpfungsprozess verwendet werden und nicht im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zur Verwertung stehen. Die Bewertung der Investment Properties erfolgt zum Verkehrswert, und jede Änderung des Verkehrswerts von Investment Properties wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Der Wert aller Investment Properties der Gruppe wird regelmäßig für die Quartalsberichterstattung anhand der Marktwertdefinition des International Valuation Standard Committee und den Erfordernissen von IAS 40 sowie von IFRS 13 ermittelt

Dabei hat die Gruppe bis einschließlich des Geschäftsjahres 2012 für die Zwecke der Finanzberichterstattung die Ertragswertmethode (Income Capitalisation Method) zur Ermittlung des Verkehrswerts der Investment Properties verwendet. Nach dieser Methode wurde der Verkehrswert von Investment Properties auf Basis der Einnahmen und Ausgaben sowie risikoadjustierter Zinssätze berechnet. Die dabei angewandten Zinssätze wurden von der Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarkts abgeleitet und dann mithilfe eines Rating-Systems den Immobilien zugeordnet. Mit diesem Rating wurden alle Gebäude des Portfolios im Hinblick auf ihre Qualität, Marktattraktivität und ihre Lage bewertet.

Im Geschäftsjahr 2013 hat Deutsche Annington im Zwischenabschluss für den am 31. März 2013 endenden Dreimonatszeitraum mit der Anwendung der DCF-Methode begonnen, zunächst durch Übernahme der Bewertungen des externen Gutachters CBRE, die ebenfalls auf der DCF-Methode beruhen, und dann durch Anwendung der DCF-Methode bei den eigenen Immobilienbewertungen im Zusammenhang mit der laufenden Finanzberichterstattung.

Gemäß DCF-Methode werden die erwarteten zukünftigen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie über einen Zeitraum von 10 Jahren prognostiziert und als Nettobarwert auf den Bewertungstag abgezinst. Zur Ermittlung der prognostizierten Cashflows werden verschiedene Parameter wie Marktmieten, voraussichtliche Mietsteigerungen, Leerstandsentwicklungen und Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt. Die Marktmieten werden für jeden Standort vom jeweiligen Mietspiegel und von Marktdaten externer Immobiliendienstleister abgeleitet. Darüber hinaus wird der Endwert der Immobilie (Terminal Value) am Ende des 10-jährigen Detailbetrachtungszeitraums über den zu erwartenden stabilisierten Cashflow ermittelt und wiederum auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Der angewandte Diskontierungssatz spiegelt dabei die Marktsituation, Lage, Art der Immobilie, spezielle Merkmale (z. B. Erbbau, Mietbeschränkungen), die von einem potenziellen Investor erwarteten Renditen und das Risiko des prognostizierten zukünftigen Cashflows der Immobilie wider.

Deutsche Annington ermittelte die Verkehrswerte des gesamten Portfolios an Immobilien zum 31. Dezember 2013 intern in der eigenen Bewertungsabteilung gemäß der oben beschriebenen DCF-Methode. Die Ergebnisse der internen Bewertung wurden danach durch die Ergebnisse einer aktualisierten CBRE-Bewertung bestätigt.

Zusätzlich hat Deutsche Annington CBRE beauftragt, den Bewertungsbericht zu erstellen, der auch in diesen Prospekt aufgenommen wurde. Dieser Bewertungsbericht bezieht sich auf die Stichtage 31. März 2014 für das DeWAG-Portfolio und 30. Juni 2014 für das restliche Portfolio der Gruppe. Die interne Bewertungsabteilung der Gruppe hat ebenfalls die Verkehrswerte des DeWAG Portfolios zum 31. März 2014 und des restlichen Portfolios der Gruppe zum 30. Juni 2014 ermittelt. Diese Verkehrswerte weichen um weniger als 0,01 % von jenen ab, die CBRE in ihrem Bewertungsbericht ausweist. Die Verkehrswerte jeder einzelnen, von der Gruppe intern bewerteten Einheit weichen dabei um weniger als 10 % oder EUR 100.000 von den von CBRE ermittelten Werten ab. Dies liegt im Rahmen der üblichen Bandbreite der Abweichungen zwischen zwei unabhängigen Bewertungsgutachten. Für den Zwischenbericht für den Neunmonatszeitraum zum 30. September 2014 hat Deutsche Annington einen Verkehrswert von insgesamt EUR 11,4 Mrd. ermittelt.

Änderungen der Bewertungsannahmen betreffend die Entwicklung der Mieten, Leerstände, Instandhaltungskosten, Kapitalisierungs- und Diskontierungszinsen, die aufgrund ihrer Langfristigkeit unsicher sind, können in Zukunft zu Verkehrswertanpassungen nach oben oder auch nach unten führen. Zum 31. Dezember 2013 hätte eine Erhöhung des Diskontierungs- und des Kapitalisierungszinssatzes um 0,125 % eine Wertminderung des Investment-Portfolios der Gruppe um EUR 251,3 Mio. oder 2,4 % zur Folge. Ein Rückgang dieser Raten um 0,125 % würde hingegen zu einer entsprechenden Wertsteigerung um EUR 264,3 Mio. oder 2,6 % führen, sofern alle anderen Parameter gleich blieben. Zum selben Stichtag würde eine Erhöhung der Marktmieten um 1,0 % eine Wertsteigerung des Investment-Portfolios der Gruppe um EUR 121,1 Mio. oder 1,2 % bewirken, während ein Rückgang der Marktmieten um 1,0 % zu einer Wertminderung um EUR 121,0 Mio. oder 1,2 %, führen müsste, sofern alle anderen Parameter gleich blieben.

Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Der Aufwand für leistungsorientierte Pensionspläne wird auf Basis versicherungsmathematischer Berechnungen erhoben. Diese versicherungsmathematischen Berechnungen basieren auf Annahmen im Zusammenhang mit Diskontierungsfaktoren, zukünftigen Lohn- und Gehaltserhöhungen, Sterblichkeitsdaten und zukünftigen Pensionserhöhungen. Aufgrund der Langfristigkeit dieser Pensionspläne sind solche Schätzungen sehr unsicher. Zum 30. September 2014 beliefen sich die Verbindlichkeiten aus leistungsorientierten Pensionsplänen auf EUR 349,7 Mio. (31. Dezember 2013: EUR 309,1 Mio.; 31. Dezember 2012: EUR 339,8 Mio.; 31. Dezember 2011: EUR 272,7 Mio.).

GEWINNPROGNOSE

Prognose des Funds from Operations I („FFO I“) von Deutsche Annington für das Geschäftsjahr 2014 und das Geschäftsjahr 2015

Die in diesem Abschnitt dargestellte Prognose des Funds from Operations (FFO) für das Geschäftsjahr 2014 und das Geschäftsjahr 2015 bezieht sich auf den FFO I (die „**FFO-Prognose**“). Die FFO-Prognose ist keine Darstellung von Tatsachen und sollte von potentiellen Investoren auch nicht als solche interpretiert werden. Vielmehr handelt es sich um die Erwartung des Vorstands der Deutsche Annington Immobilien S.E. (auch die „**Gesellschaft**“ und die Gesellschaft zusammen mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften „**Deutsche Annington**“) in Bezug auf die Entwicklung des FFO I. Potentielle Investoren sollten sich daher nur begrenzt auf diese FFO-Prognose verlassen.

Für die FFO-Prognose hat Deutsche Annington die Kennzahl FFO I wie folgt definiert:

Das Periodenergebnis bereinigt um das bereinigte Ergebnis aus Vertrieb, die Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, Einmal- bzw. Sondereinflüsse (insbesondere Refinanzierungskosten, Akquisitionskosten, Restrukturierungen und Altersteilzeitaufwendungen), das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties, Abschreibungen, latente und aperiodische laufende Steuern (Steueraufwand/-ertrag), Transaktionskosten, Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen, Bewertungseffekte von Finanzinstrumenten, die Aufzinsung von Rückstellungen insbesondere Pensionsrückstellungen, sowie sonstige nicht nachhaltig anfallende aperiodische Zinsaufwendungen und -erträge.

Die FFO-Prognose basiert auf den unten aufgeführten Annahmen des Vorstands der Gesellschaft zur Entwicklung der den FFO I beeinflussenden Faktoren. Diese Annahmen betreffen auch Faktoren, auf die die Gesellschaft keinen oder nur in begrenztem Umfang Einfluss nehmen kann. Selbst wenn die Gesellschaft davon ausgeht, dass die Annahmen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der FFO-Prognose durch den Vorstand der Gesellschaft angemessen sind, könnten sie sich doch im Nachhinein als unzutreffend oder unbegründet erweisen. Sollten sich eine oder mehrere dieser Annahmen als unzutreffend oder unbegründet erweisen, könnte der tatsächliche FFO I wesentlich von dem prognostizierten FFO I von Deutsche Annington abweichen.

Auf Basis der bisherigen Entwicklungen im aktuellen Geschäftsjahr geht die Gesellschaft derzeit für das laufende Geschäftsjahr 2014 von einem FFO I von EUR 280 bis 285 Mio. für Deutsche Annington aus. Für das nachfolgende Geschäftsjahr 2015 prognostiziert der Vorstand der Gesellschaft einen FFO I in der Größenordnung von EUR 340 bis 360 Mio. für Deutsche Annington. Die prognostizierten Werte beinhalten den entsprechenden Anteil unserer in 2014 abgeschlossenen Akquisitionen von DeWAG und Vitus-Gruppe sowie den Anteil aus der für 2015 geplanten Akquisition Franconia. Aufgrund der bestehenden Unwägbarkeiten hinsichtlich des Eintretens der Bedingungen, an die das Übernahmeangebot der Gesellschaft für alle Aktien der Gagfah S.A. (die „**Gagfah-Aktien**“) geknüpft ist, wie etwa das Erreichen einer Mindestannahmequote im Hinblick auf die ausstehenden Gagfah-Aktien, beinhaltet die Gewinnprognose keine Einflüsse aus dem beabsichtigten Erwerb der Gagfah S.A.

Erläuterungen zur FFO-Prognose

Grundsätze

Die FFO-Prognose für das laufende Geschäftsjahr 2014 und das nachfolgende Geschäftsjahr 2015 wurde in Übereinstimmung mit dem IDW Rechnungslegungshinweis: Erstellung von Gewinnprognosen und -schätzungen nach den besonderen Anforderungen der Prospektverordnung (IDW RH HFA 2.003) des Instituts der Wirtschaftsprüfer („**IDW**“) erstellt.

Die FFO-Prognose wurde dabei auf Grundlage der Rechnungslegungsgrundsätze der International Financial Reporting Standards, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind („**IFRS**“), erstellt. Die angewendeten Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind im

Anhang des Konzernabschlusses der Gesellschaft für das zum 31. Dezember 2013 endende Geschäftsjahr dargestellt.

Die FFO-Prognose für das laufende Geschäftsjahr 2014 bzw. das Folgejahr 2015 wird durch eine Reihe von Faktoren beeinflusst. Die Entwicklung dieser Faktoren basiert auf bestimmten, unten aufgeführten Annahmen des Vorstands der Gesellschaft.

Faktoren und Annahmen

Nicht beeinflussbare Faktoren

Der prognostizierte FFO I von Deutsche Annington für das laufende Geschäftsjahr 2014 bzw. das nachfolgende Geschäftsjahr 2015 ist Faktoren unterworfen, auf die die Gesellschaften von Deutsche Annington keinen Einfluss haben. Diese Faktoren und die getroffenen Annahmen der Gesellschaft über deren Entwicklung werden im Folgenden aufgeführt:

Faktor: Unvorhergesehene Ereignisse

Bei der Erstellung der FFO-Prognose geht die Gesellschaft davon aus, dass keine wesentlichen unvorhergesehenen Ereignisse eintreten werden, welche zu erheblichen oder anhaltenden Behinderungen im laufenden Geschäft der Konzerngesellschaften führen könnten, wie höhere Gewalt (z. B. Feuer, Überflutungen, Hurrikane, Stürme, Erdbeben oder terroristische Anschläge), Streiks, außerordentliche makroökonomische Ereignisse oder Krieg.

Faktor: Gesetzgeberische und andere rechtliche Maßnahmen

Bei der Erstellung der FFO-Prognose geht die Gesellschaft davon aus, dass es keine oder nur unbedeutende Änderungen der bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen geben wird, und dass es keine wesentlichen gesetzlichen Änderungen z. B. im Miet- und Steuerrecht geben wird.

Faktor: Wirtschaftliche Entwicklung der Immobilienbranche

Für Zwecke der FFO-Prognose geht die Gesellschaft davon aus, dass

- es keine negative wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland geben wird
- es keine negative Entwicklung in der Immobilienbranche, besonders in Deutschland, geben wird; und
- die Gesellschaft ihre aktuelle Position im Wettbewerb halten kann.

Faktor: Zinsentwicklung

Bei der Erstellung der FFO-Prognose geht die Gesellschaft bei im Wesentlichen unveränderter Finanzierungsstrategie und Finanzierungsstruktur davon aus, dass das derzeitige Zinsniveau stabil bleiben wird. Da Deutsche Annington in bedeutendem Umfang für die Finanzverbindlichkeiten mit variablen Zinsen Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen hat, geht die Gesellschaft davon aus, dass es zu keinen signifikanten negativen Auswirkungen auf die Finanzierungsbedingungen für das Geschäftsjahr 2014 und dem nachfolgenden Geschäftsjahr 2015 kommen wird.

Begrenzt beeinflussbare Faktoren

Weitere Faktoren, auf die die Gesellschaft begrenzten Einfluss hat, können sich ebenfalls auf die Höhe des prognostizierten FFO I von Deutsche Annington für das Geschäftsjahr 2014 bzw. für das Folgejahr 2015 auswirken. Die wesentlichen Faktoren sowie die relevanten Annahmen zur deren Entwicklung werden im Folgenden aufgeführt:

Faktor: Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen setzen sich aus den Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen zusammen. Für Zwecke der FFO-Prognose geht die Gesellschaft basierend auf den gegenwärtigen Vertragsmieten von Mieterträgen für das Geschäftsjahr 2014 in Höhe von rund EUR 785 Mio. und für das nachfolgende Geschäftsjahr 2015 in Höhe von rund EUR 880 bis 900 Mio. aus. Die Gesellschaft geht auf Basis der organisatorischen Maßnahmen ihres Planungsprozesses sowie ihrer Erfahrungen aus der Vergangenheit davon aus, dass sie die Mieterträge für Zwecke der FFO-Prognose mit hinreichender Sicherheit prognostizieren kann. Zur Prognose der Mieterträge hat die Gesellschaft die Annahme getroffen, dass die Leerstandsquote zum Jahresende 2014 auch unter Berücksichtigung der Zukäufe im aktuellen Geschäftsjahr 2014 in etwa auf dem Niveau zum Geschäftsjahresende 2013 liegen wird. Für das Geschäftsjahr 2015 nimmt die Gesellschaft eine weitere leichte Senkung der Leerstandsquote an. Weiterhin hat die Gesellschaft im Rahmen ihrer Planungsrechnung angenommen, dass sich die Vertragsmiete pro Quadratmeter im Geschäftsjahr 2014 um 2,3 % bis 2,6 % (auf *like-for-like* Basis) und im Geschäftsjahr 2015 um 2,6 bis 2,8 % (auf *like-for-like* Basis) gegenüber dem jeweiligen Vorjahr verbessert.

Faktor: Aufwendungen für Instandhaltung

Die Aufwendungen für Instandhaltung betreffen die in der Gewinn- und Verlustrechnung ergebniswirksam erfassten Kosten für substanzerhaltende Maßnahmen an den Immobilienbeständen der Gesellschaft, wie beispielsweise Kleinreparaturen, Leerwohnungsinstandsetzung, Großreparaturen oder Einzahlungen in WEG Rücklagen. Für Zwecke der FFO-Prognose geht die Gesellschaft davon aus, dass sich die Aufwendungen für Instandhaltung pro Quadratmeter sowohl im aktuellen Geschäftsjahr 2014 als auch im Folgejahr 2015 in etwa auf dem Niveau des Jahres 2013 bewegen werden.

Faktor: Bewirtschaftungskosten

Unter Bewirtschaftungskosten werden alle Aufwendungen für das Segment Bewirtschaftung zusammengefasst, die nicht den Aufwendungen für Instandhaltung zuzuordnen sind. Zudem erfasst die Gesellschaft hier auch sonstige Erträge aus der Bewirtschaftung, denen Kosten gegenüberstehen, wie zum Beispiel Erlöse aus der Wohneigentumsverwaltung für Dritte oder Mietzuschüsse öffentlicher Träger. Hinsichtlich der FFO-Prognose geht die Gesellschaft davon aus, dass die Bewirtschaftungskosten pro Wohneinheit in den Jahren 2014 und 2015 im Vergleich zum Geschäftsjahr 2013 im Schnitt um einen mittleren einstelligen Prozentsatz sinken werden. Hinter dieser Annahme stehen Maßnahmen zur Kostensenkung sowie Prozessverbesserungen bei gleichzeitiger Ausnutzung von Skaleneffekten auf Basis des Zukaufs bedingt größeren Portfolios.

Faktor: Zinsaufwand FFO

Im Rahmen der FFO-Prognose zugrundeliegenden Planungsrechnung für das Geschäftsjahr 2014 bzw. das Geschäftsjahr 2015 geht die Gesellschaft davon aus, dass

- der Verschuldungsgrad des gesamten Immobilienportfolios für die Geschäftsjahre 2014 und 2015 in etwa stabil bleiben wird;
- alle Kreditvereinbarungsklauseln eingehalten werden;
- das Zinsänderungsrisiko niedrig bleibt, aufgrund der von der Gesellschaft angewandten Hedging-Instrumente (Zinsswaps und Cross-Currency-Swaps), die annahmegemäß in den Geschäftsjahren 2014 und 2015 effektiv sein werden; und
- das Liquiditätsrisiko niedrig bleibt, da die Gesellschaft annimmt, dass genügend liquide Mittel zur Verfügung stehen werden und die Finanzierungsbedingungen der laufenden Finanzierungsverträge im Falle von Kreditverlängerungen mit den Kreditinstituten aufrechterhalten werden können.

Faktor: Laufende Ertragsteuern

Die Gesellschaft geht von einem gleichbleibenden Körperschafts- und Gewerbesteuersatz aus sowie davon, dass im Geschäftsjahr 2014 und im Geschäftsjahr 2015 keine weiteren Veränderungen im steuerlichen Umfeld oder Steuerrecht stattfinden werden. Die Gesellschaft geht im Rahmen der FFO-Prognose von einer laufenden Ertragsteuer von rund EUR 8,0 Mio. für das Geschäftsjahr 2014 und von rund 15,0 Mio. für das Geschäftsjahr 2015 aus.

Faktor: Etwaige Einmaleffekte bzw. Sondereffekte

Die erläuterten, die FFO-Prognose für das laufende Geschäftsjahr 2014 beeinflussenden Faktoren sind um etwaige Einmaleffekte bzw. Sondereffekte bereinigt. Die FFO-Prognose für das Geschäftsjahr 2015 wurde ohne Berücksichtigung von Einmaleffekten bzw. Sondereffekten wie Kosten der Vorbereitung des geplanten Unternehmenserwerbs der Gagfah S.A. erstellt.

Beeinflussbare Faktoren

Auch der folgende im Einflussbereich der Gesellschaft stehende Faktor kann den FFO I für das Geschäftsjahr 2014 bzw. das Geschäftsjahr 2015 beeinflussen: Im Fall von Mieterwechseln kann die Gesellschaft bestimmen, welcher Betrag bei Neuvermietung zur Hebung von Mietpotenzialen investiert werden soll. Die Höhe der dabei anfallenden Kosten wirkt sich auf die Miete bei Neuvermietung aus. Die Gesellschaft trifft im Rahmen der Planungsrechnung, welche der FFO-Prognose zugrunde liegt die Annahme, dass die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen pro Quadratmeter im Geschäftsjahr 2014 und 2015 im Vergleich zum jeweiligen Vorjahr steigen. Die durch die Modernisierung möglichen Mieterhöhungen hat die Gesellschaft bei der Planung ihrer Mieterlöse berücksichtigt.

Sonstige Erläuterungen

In der FFO-Prognose werden außergewöhnliche Ergebnisse und Ergebnisse aus nicht wiederkehrenden Aktivitäten im Sinne des IDW Rechnungslegungshinweises (IDW RH HFA 2.003) nicht berücksichtigt.

Die FFO-Prognose für die Geschäftsjahre 2014 und 2015 vom 30. Oktober 2014 gilt unverändert fort. Da sich die FFO-Prognose auf einen noch nicht abgeschlossenen Zeitraum bezieht und auf der Grundlage von Annahmen über künftige ungewisse Ereignisse und Handlungen (Faktoren) erstellt wird, ist sie naturgemäß mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Aufgrund dieser Unsicherheiten ist es möglich, dass der tatsächliche FFO I von Deutsche Annington für das Geschäftsjahr 2014 und das Folgejahr 2015 wesentlich von dem prognostizierten FFO I des jeweiligen Jahres abweicht.

Bescheinigung zur Prognose des Funds from Operations I („FFO I“) der Deutsche Annington Gruppe für das Geschäftsjahr 2014 und das Geschäftsjahr 2015

An die Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf:

Wir haben geprüft, ob die von der Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf, für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014 sowie für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 erstellte Prognose des Funds from Operations (FFO I) der Deutsche Annington Gruppe, auf Basis der in den Erläuterungen zur Prognose des FFO I dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden ist und ob diese Grundlagen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen.

Die Erstellung der Prognose des FFO I einschließlich der in den Erläuterungen zur Prognose des FFO I dargestellten Faktoren und Annahmen liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil darüber abzugeben, ob die Prognose des FFO I auf den in den Erläuterungen zur Prognose des FFO I dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden ist und ob diese Grundlagen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen. Nicht Gegenstand unseres Auftrags ist die Prüfung der von der Gesellschaft identifizierten und der Prognose des FFO I zugrunde gelegten Faktoren und Annahmen.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) herausgegebenen IDW Prüfungshinweises: Prüfung von Gewinnprognosen und -schätzungen (IDW PH 9.960.3) vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehler bei der Erstellung der Prognose des FFO I auf den in den Erläuterungen zur Prognose des FFO I dargestellten Grundlagen sowie bei der Erstellung dieser Grundlagen in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Da sich die Prognose des FFO I auf einen noch nicht abgeschlossenen Zeitraum bezieht und auf der Grundlage von Annahmen über künftige ungewisse Ereignisse und Handlungen erstellt wird, ist sie naturgemäß mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Aufgrund dieser Unsicherheiten ist es möglich, dass der tatsächliche FFO I der Deutsche Annington Gruppe für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014 sowie für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 wesentlich vom prognostizierten FFO I abweicht.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Prognose des FFO I auf den in den Erläuterungen zur Prognose des FFO I dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt. Diese Grundlagen stehen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft.

Essen, den 17. Dezember 2014

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Hain
Wirtschaftsprüfer

Salzmann
Wirtschaftsprüferin

**ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ERWARTETEN AUSWIRKUNGEN EINES
ERFOLGREICHEN ÜBERNAHMEANGEBOTS AUF DIE
KONZERNFINANZINFORMATIONEN VON DEUTSCHE ANNINGTON FÜR DAS ZUM
31. DEZEMBER 2013 ENDEDE GESCHÄFTSJAHR SOWIE FÜR DEN ZUM
30. SEPTEMBER 2014 ENDENDEN NEUNMONATSZEITRAUM**

Die Gesellschaft weist darauf hin, dass sie infolge des begrenzten Zugangs zu den Finanzinformationen von Gagfah nicht abschließend beurteilen kann, in welchem Umfang die für die historischen Ausgangszahlen von Gagfah in den nachfolgend dargestellten Erläuternden Finanzinformationen angewandten Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden jenen von der Gesellschaft in ihrem Konzernabschluss für das zum 31. Dezember 2013 endende Geschäftsjahr und in ihrem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum angewandten Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen.

Einleitung

Die Gesellschaft hat am 1. Dezember 2014 entschieden, den Aktionären der Gagfah anzubieten, ihre Gagfah-Aktien mit einem Nennwert von jeweils EUR 1,25 im Wege eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots in Form eines kombinierten Bar- und Tauschangebots zu erwerben. Nachfolgend werden die erwarteten Auswirkungen eines erfolgreichen Übernahmeangebots einschließlich der Sachkapitalerhöhungen gegen gemischte Sacheinlage sowie gegebenenfalls einer erforderlichen Barkapitalerhöhung auf die Konzernbilanz zum 30. September 2014 sowie die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013 sowie für den Neunmonatszeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 30. September 2014 von Deutsche Annington erläutert (die „**Erläuternden Finanzinformationen**“).

Die Erläuternden Finanzinformationen wurden keiner prüferischen Durchsicht oder Prüfung unterzogen, denn diese erläuternden Finanzinformationen stellen keine Pro-Forma-Finanzinformation im Sinne von § 11 Abs. 4 Nr. 2 WpÜG i. V. m. § 2 Nr. 2 WpÜGAngebV und Anhang I Ziff. 20.2, Art. 4a Abs. 6 sowie Anhang II EG-Wertpapierprospekt-UmsetzungsVO dar (Pro-Forma-Finanzinformationen im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 809/2004 der Europäischen Kommission vom 29. April 2004).

Die Voraussetzungen, dass Finanzinformationen als Pro-Forma-Finanzinformationen qualifiziert und von einem Wirtschaftsprüfer bescheinigt werden können, werden durch den IDW Rechnungslegungshinweis zur Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen (IDW RH HFA 1.004) formuliert. Eine der Kernvoraussetzungen ist, dass die Finanzinformationen, die auf Daten und Erläuterungen der Gesellschaft und der Zielgesellschaft (bzw. des Zielkonzerns) beruhen, nach denselben ausgeübten Rechnungslegungsmethoden erstellt sind und hinsichtlich notwendiger Angleichungen in den Rechnungslegungsmethoden keine Annahmen getroffen werden dürfen. Da kein Zugriff auf die Details zur Rechnungslegung der Zielgesellschaft besteht und somit die Darstellung der Auswirkungen eines erfolgreichen Übernahmeangebots auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage durch Einbeziehung von Gagfah (bzw. des Gagfah-Konzerns) in die Finanzinformationen von Deutsche Annington auf Annahmen beruht, wird somit wesentlich von den Anforderungen des IDW Rechnungslegungshinweises zur Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen (IDW RH HFA 1.004) abgewichen, sodass keine prüferische Durchsicht oder Prüfung mit entsprechender Bescheinigung des Wirtschaftsprüfers erfolgen kann.

Aufgrund des fehlenden Zugriffs auf Detailinformationen bezüglich des Gagfah-Konzerns hat die Gesellschaft beschreibend die möglichen erwarteten Auswirkungen eines erfolgreichen Übernahmeangebots auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Deutsche Annington unter besonderer Berücksichtigung der Sachkapitalerhöhungen gegen gemischte Sacheinlage und der gegebenenfalls einer erforderlichen Barkapitalerhöhung dargestellt. Als Basis für diese Erläuternden Finanzinformationen dienen eine illustrative zusammengefasste Konzernbilanz zum 30. September 2014 sowie zusammengefasste illustrative Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013 sowie für den Neunmonatszeitraum

vom 1. Januar 2014 bis zum 30. September 2014, die jeweils die Auswirkungen der erfolgreichen Übernahme von Gagfah durch Deutsche Annington reflektieren.

Zweck der Erläuternden Finanzinformationen

Der Zweck der erläuternden Finanzinformationen ist es, darzustellen, welche wesentlichen Auswirkungen die Annahme des Übernahmeangebots durch die Aktionäre von Gagfah auf

- die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung des historischen Konzernabschlusses der Gesellschaft für das zum 31. Dezember 2013 endende Geschäftsjahr gehabt hätte, wenn Deutsche Annington bereits seit dem 1. Januar 2013 in der durch die Annahme des Übernahmeangebots geschaffenen Struktur bestanden hätte,
- die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung des historischen ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum gehabt hätte, wenn die Deutsche Annington bereits seit dem 1. Januar 2014 in der durch die Annahme des Übernahmeangebots geschaffenen Struktur bestanden hätte sowie
- die Konzernbilanz zum 30. September 2014 des historischen ungeprüften verkürzten Konzern- Zwischenabschlusses der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum gehabt hätte, wenn die Deutsche Annington seit dem 30. September 2014 in der durch die Annahme des Übernahmeangebots geschaffenen Struktur bestanden hätte.

Die Erläuternden Finanzinformationen wurden ausschließlich zu den zuvor beschriebenen illustrativen Zwecken erstellt. Da die Erläuternden Finanzinformationen aufgrund ihrer Wesensart lediglich eine hypothetische Situation beschreiben und auf Annahmen basieren, spiegeln sie folglich nicht die tatsächliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage einer Kombination von Deutsche Annington und des Gagfah-Konzerns wider. Weiterhin ist nicht beabsichtigt, dass sie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Deutsche Annington nach der Übernahme von Gagfah zu einem zukünftigen Zeitpunkt prognostizieren. Es sei an dieser Stelle auch darauf hingewiesen, dass sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auf Basis einer tatsächlichen Konsolidierung zu verschiedenen Betrachtungszeitpunkten bzw. zu anderen Betrachtungszeiträumen anders darstellen würde. Die Erläuternden Finanzinformationen sind nur in Verbindung mit dem Konzernabschluss der Gesellschaft für das zum 31. Dezember 2013 endende Geschäftsjahr und dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum aussagekräftig.

Historische Finanzinformationen

Bei der Erstellung der Erläuternden Finanzinformationen wurden die folgenden historischen Finanzinformationen zugrunde gelegt:

- Der geprüfte und veröffentlichte Konzernabschluss der Gesellschaft für das zum 31. Dezember 2013 endende Geschäftsjahr, der in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, („IFRS“) und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt worden ist.
- Der geprüfte und veröffentlichte Konzernabschluss von Gagfah für das zum 31. Dezember 2013 endende Geschäftsjahr, der in Übereinstimmung mit IFRS erstellt worden ist.
- Der ungeprüfte und veröffentlichte verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum, der in Übereinstimmung mit IFRS für die Zwischenberichterstattung (IAS 34) erstellt worden ist.
- Der ungeprüfte und veröffentlichte verkürzte Konzernzwischenabschluss von Gagfah für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum, der in Übereinstimmung mit IFRS für die Zwischenberichterstattung (IAS 34) erstellt worden ist.

Die veröffentlichten historischen Ausgangszahlen der Erläuternden Finanzinformationen wurden in Übereinstimmung mit IFRS erstellt. Hinsichtlich der in den historischen Ausgangszahlen der Erläuternden Finanzinformationen angewandten Rechnungslegungsgrundsätze sowie Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden orientiert sich die Gesellschaft grundsätzlich an ihrem Konzernabschluss und dem von Gagfah für das zum 31. Dezember 2013 endende Geschäftsjahr sowie ihrem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss und dem von Gagfah für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum.

Da die Gesellschaft zur Erstellung der Erläuternden Finanzinformationen ausschließlich auf von Gagfah veröffentlichte Finanzinformationen zurückgreifen konnte, kann sie nicht abschließend beurteilen, in welchem Umfang die für die historischen Ausgangszahlen von Gagfah in den Erläuternden Finanzinformationen angewandten Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden jenen von der Gesellschaft in ihrem Konzernabschluss für das zum 31. Dezember 2013 endende Geschäftsjahr und in ihrem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum angewandten Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen.

Grundlagen der Erstellung

Die durchgeführten Illustrativen-Anpassungen basieren auf öffentlich verfügbaren Informationen, Schätzungen sowie bestimmten Annahmen. Der in Abschnitt „—Historische Finanzinformationen“ beschriebene begrenzte Zugang zu den Finanzinformationen von Gagfah führt weiterhin dazu, dass die Gesellschaft keine stille Reserven und Lasten im Rahmen einer Kaufpreisallokation nach IFRS 3 für den fiktiven Erwerb von Gagfah festlegen konnte und folglich die Anpassungen in den hier erstellten Erläuternden Finanzinformationen mit erheblichen Unsicherheiten behaftet sind.

Übernahmeangebot an die Aktionäre von Gagfah

Die Gesellschaft bietet den Aktionären von Gagfah im Wege eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots in Form eines kombinierten Bar- und Tauschangebots an, ihre Gagfah-Aktien im Nennbetrag von jeweils EUR 1,25 zu erwerben.

Die Gesellschaft bietet je 14 Gagfah-Aktien eine kombinierte Gegenleistung bestehend aus einer Zahlung in bar von EUR 122,52 und 5 neuen Namens-Stückaktien der Gesellschaft jeweils mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Aktie jeweils – soweit rechtlich möglich – mit Gewinnanteilsberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2014 an. Die Sach- und Barkapitalerhöhungen zur Schaffung der neuen Aktien der Gesellschaft für die Aktienkomponente erfolgen durch Nutzung der Genehmigten Kapitalia. Hierdurch soll das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 240.242.425,00 (Stand zum 30. September 2014)¹ um bis zu EUR 88.011.218,00 auf bis zu EUR 328.253.643,00 durch Ausgabe von bis zu 88.011.218 (auf ganze Aktien aufgerundet) neuen Namens-Stückaktien der Gesellschaft jeweils mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Aktie jeweils – soweit rechtlich möglich – mit Gewinnanteilsberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2014 erhöht werden. Der Ausgabebetrag der neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien der Gesellschaft beträgt EUR 1,00. Der Differenzbetrag zwischen dem Ausgabebetrag und dem Einbringungsbetrag der gemischten Sacheinlage (Eingereichte Gagfah-Aktien) bzw. dem Emissionspreis bei der Bareinlage soll als freiwillige Zuzahlung aufgrund schuldrechtlicher Vereinbarung behandelt werden.

Das öffentliche Übernahmeangebot steht unter den in „Angebot—Bedingungen“ beschriebenen Bedingungen.

Die Gesellschaft schätzt, dass für den geplanten Unternehmenserwerb von Gagfah, die damit einhergehenden Kapitalerhöhungen bei der Gesellschaft sowie die Kosten der Finanzierung der Barkomponente und der Kosten der Transaktion, Transaktionskosten in Höhe von ca. EUR 180,0

¹ Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Zeitpunkt dieses Prospektes vor Durchführung der Sach- und Barkapitalerhöhungen im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot EUR 271.622.425,00.

Mio. anfallen werden, wovon ca. EUR 50,0 Mio. auf die Anschaffungsnebenkosten für 90,0 % der Voraussichtlich Ausstehenden Gagfah-Aktien entfallen, ca. EUR 3,0 Mio. Eigenkapitalbeschaffungskosten für die etwaig erforderlichen Barkapitalerhöhungen wären und EUR 127,0 Mio. Kosten der Fremdfinanzierung der Barkomponente der Angebotsgegenleistung und der Transaktionskosten sind.

Vorgehensweise und Annahmen bei der Erstellung der Erläuternden Finanzinformationen

Die Erläuternden Finanzinformationen wurden unter der Annahme erstellt, dass die Aktionäre von Gagfah für 90,0 % der Voraussichtlich Ausstehenden Gagfah-Aktien das Übernahmeangebot angenommen haben und der Erwerb dieser 90,0 % Voraussichtlich Ausstehenden Gagfah-Aktien sowie die Durchführung der dafür erforderlichen Sachkapitalerhöhungen gegen gemischte Sacheinlage der Gesellschaft bereits am 1. Januar 2013 (Illustrative Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen) bzw. bereits am 30. September 2014 (Illustrative Konzern-Bilanz) stattgefunden haben.

Die an dieser Stelle erörterten Erläuternden Finanzinformationen beruhen auf folgender Ausgangslage und folgenden Annahmen:

Ausgangslage:

Bei der Akquisition der ausstehenden Gagfah-Aktien handelt es sich um einen Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3. Entsprechend IFRS 3.10 sind die Anschaffungskosten von Deutsche Annington für die Gagfah-Aktien zum Zeitpunkt des angenommenen Erwerbs dem im Rahmen der Kaufpreisallokation ermittelten anteiligen Nettovermögenszeitwert von Gagfah (basierend auf den Zeitwerten der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und der übernommenen Schulden) gegenüberzustellen. Eine aus der Verrechnung entstehende positive Differenz wird als Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) angesetzt. Für den Zeitraum zwischen dem 30. September 2014 und dem tatsächlichen Zeitpunkt des geplanten Erwerbs von 90,0 % der Voraussichtlich Ausstehenden Gagfah-Aktien wird aus Vereinfachungsgründen angenommen, dass der Nettovermögenszeitwert unverändert bleibt.

Die tatsächlichen Anschaffungskosten der Gesellschaft stehen aufgrund des erst in der Zukunft gegebenenfalls erfolgenden Erwerbs noch nicht fest. Als Anschaffungskosten der Gesellschaft für 90,0 % der Voraussichtlich Ausstehenden Gagfah-Aktien werden EUR 3.934,0 Mio. (inklusive der Anschaffungsnebenkosten in Höhe von ca. EUR 50,0 Mio. für die Gagfah-Aktien) angenommen. Dies basiert auf einer Angebotsgegenleistung je 14 Eingereichter Gagfah-Aktien von einer Zahlung in bar in Höhe von EUR 122,52 und 5 DA-Angebotsaktien. Der Wert der gegen die Eingereichten Gagfah-Aktien hingegebenen DA-Angebotsaktien aus der gemischten Sachkapitalerhöhungen beträgt auf Grundlage des von der BaFin am 9. Dezember 2014 für den maßgeblichen Stichtag 30. November 2014 mitgeteilten volumengewichteten Drei-Monats-Durchschnittskurs EUR 24,53 je Aktie der Gesellschaft. Für Zwecke der endgültigen Kaufpreisaufteilung sind die Anschaffungskosten aus dem Aktienkurs der Gesellschaft am Erwerbsstichtag abzuleiten.

Im Rahmen des Erwerbs der Gagfah-Aktien hat die Gesellschaft eine Vereinbarung mit J.P. Morgan Securities plc, London, Vereinigtes Königreich, geschlossen, nach der diese für den Fall, dass die Aktionäre von Gagfah mehr als 90 % der Voraussichtlich Ausstehenden Gagfah-Aktien im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot andienen würden, bis zur maximalen Anzahl der Überschussaktien von 12.385.559 Gagfah-Aktien auf eigene Rechnung erwirbt. Um die mit der Abwicklung des Übernahmeangebots betrauten Umtauschtreuhänder in die Lage zu versetzen, den Aktionären von Gagfah auch für Überschussaktien entsprechend dem Inhalt des beabsichtigten Übernahmeangebots DA-Angebotsaktien zu liefern, soll eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen beschlossen und, soweit erforderlich, durchgeführt werden. Im Falle eines Weiterverkaufs der von J.P. Morgan Securities plc, London, Vereinigtes Königreich, erworbenen Gagfah-Aktien an Dritte hat sich die Gesellschaft verpflichtet, einen Differenzbetrag, der daraus entsteht, dass der Verkaufspreis die Anschaffungskosten unterschreitet, auszugleichen. Für Zwecke der Ermittlung der

Anschaffungskosten der Gagfah-Aktien bei der Gesellschaft wie auch für Zwecke der Aufteilung der Anschaffungskosten auf das Nettovermögen von Gagfah zu Zeitwerten wurde aufgrund der unterstellten Annahmequote von 90,0 % der Voraussichtlich Ausstehenden Gagfah-Aktien die Verlustausgleichsverpflichtung mit einem Wert von EUR 0,00 angesetzt.

Da für die Schätzung der Zeitwerte der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und der übernommenen Schulden und so des Nettovermögenszeitwerts ausschließlich auf von Gagfah veröffentlichte Finanzinformationen zurückgegriffen werden konnte, hat die Gesellschaft nur für solche Vermögenswerte und Schulden Zeitwerte angesetzt, für die nach ihrem Verständnis Gagfah eine Bewertung zum Zeitwert vorgenommen hat oder für die Gagfah die Zeitwerte in ihrem Konzernabschluss für das zum 31. Dezember 2013 endende Geschäftsjahr bzw. im Konzernzwischenabschluss für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum angegeben hat.

Die Gesellschaft hat keinen Zugriff auf die Details der von Gagfah verwandten Rechnungslegungsmethoden, sodass eine Angleichung lediglich durch Annahmen erzielt werden kann. So unterscheiden sich die jeweils nach IFRS zulässigen Rechnungslegungsmethoden auf Basis der öffentlich verfügbaren Informationen aus den Konzernabschlüssen nach Auffassung der Gesellschaft an nachfolgenden Stellen wesentlich:

- Die Gesellschaft erstellt die Konzern-Gewinn-und-Verlustrechnung nach dem Gesamtkostenverfahren während die Gagfah die Konzern-Gewinn-und-Verlustrechnung nach dem Umsatzkostenverfahren erstellt. Ohne Rückgriff auf die dieser zugrundeliegenden Kostenrechnung ist eine zweifelsfreie Überleitungsrechnung auf eine Konzern-Gewinn-und-Verlustrechnung nach dem Gesamtkostenverfahren nicht möglich
- Die verwendeten Prämissen für die finanzmathematische Bestimmung der Pensionsverpflichtungen weichen bei mindestens zwei bedeutenden Prämissen ab.
- Auch die Berechnungsparameter für die Berechnung des Zeitwertes der Investment Properties weichen erheblich voneinander ab.
- Die Bilanzierung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien unterscheidet sich in der Weise, dass die Gesellschaft erst den nach IFRS letztmöglichen Zeitpunkt der notariellen Beurkundung zur Erfolgsrealisierung und Ausweisänderung verwendet. Die Gesellschaft bilanziert im Vergleich zur Zielgesellschaft keine Vorratsimmobilien mehr, was einen abweichenden Ausweis und eine abweichende Erfolgsrealisierung nach sich zieht.

Hinsichtlich abweichender Rechnungslegungsmethoden existieren nach Auffassung der Gesellschaft noch weitere Unterschiede, die auch durch die Auswertung von öffentlich verfügbaren Informationen durch die Gesellschaft nicht identifizierbar sind. Beispielsweise hinsichtlich der Zeitwertbilanzierung von finanziellen Vermögensgegenständen und Schulden weist die Gesellschaft noch darauf hin, dass unterschiedliche Zinskurven und Margen Anwendung gefunden haben.

Für mindestens nachfolgende Vermögenswerte und Schulden des Gagfah-Konzerns konnten auf der Basis der öffentlich zugänglichen Finanzinformationen nach Auffassung der Gesellschaft keine Zeitwerte ermittelt oder angesetzt werden:

- Sachanlagen und sonstige immaterielle Vermögenswerte (einschließlich nicht in der Konzernbilanz von Gagfah angesetzte immaterielle Vermögenswerte),
- Sonstige übrige Vermögenswerte und Schulden,
- Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing,
- Pensionszusagen an Mitarbeiter im Rahmen der Mitgliedschaft der Gagfah in der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder,
- Erdiente Ansprüche aus aktienbasierten Vergütungen, und
- Eventualschulden.

Weiterhin nahm die Gesellschaft mangels öffentlich zugänglicher Informationen beispielsweise keine Zeitwertanpassungen vor, die sich aus vertraglichen Kündigungsklauseln – z. B. für finanzielle Verbindlichkeiten – im Rahmen eines Kontrollwechsels (Change of Control) ergeben könnten. Ebenso konnte die Gesellschaft keine Aussage zur Beibehaltung des Hedge Accountings im Bereich der Zinsderivate treffen. Im Zusammenhang mit steuerlichen Sachverhalten geht die Gesellschaft davon aus, dass sich auf Basis der geplanten Transaktionsstruktur keine Notwendigkeit zur Anpassung von Bilanzposten für steuerliche Sachverhalte ergibt. Im Hinblick auf den Aufwand für Ertragsteuern in den Illustrativen-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen rechnet die Gesellschaft mit ihrer marginalen Steuerrate in Höhe von 31,225 % (Körperschaftsteuersatz inklusive Solidaritätszuschlag 15,825 % und Gewerbesteuersatz 15,4 %).

Insoweit weicht der im Rahmen der Kaufpreisallokation ermittelte Nettovermögenszeitwert infolge des begrenzten Zugangs zu den Finanzinformationen von Gagfah gegenüber einem Nettovermögenszeitwert ab, der bei vollumfänglichen Zugang zu den Finanzinformationen von Gagfah ermittelt werden könnte. Damit wichen bei vollumfänglichen Zugang zu den Finanzinformationen von Gagfah auch die sich ergebenden Anpassungen in der Illustrativen Konzern-Bilanz wie auch in den Illustrativen Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen von den hier dargestellten Anpassungen ab.

Dementsprechend wird für die Einbeziehung der Zielgesellschaft in die Erläuternden Finanzinformationen auf die öffentlich verfügbaren Abschlussinformationen, dies sind der geprüfte und mit uneingeschränktem Bestätigungsvermerk versehene Konzernabschluss von Gagfah für das zum 31. Dezember 2013 endende Geschäftsjahr und der ungeprüfte und veröffentlichte verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum, abgestellt.

Annahmen:

Die Erläuternden Finanzinformationen gehen von nachfolgenden Annahmen aus:

- Die Gesellschaft unterstellt, dass schlussendlich 90,0 % der Voraussichtlich Ausstehenden Gagfah-Aktien übernommen werden. Die Anzahl der Voraussichtlich Ausstehenden Gagfah-Aktien beträgt 246.431.409 Stück Gagfah-Aktien.
- Die Gesellschaft nimmt als Anschaffungskosten für 90,0 % der Voraussichtlich Ausstehenden Gagfah-Aktien EUR 3.934,0 Mio. (inklusive der Anschaffungsnebenkosten in Höhe von ca. 50,0 Mio.) an:
 - Es werden bis zu 30.478.854 Gagfah-Aktien, aus der Wandlung der am 20. Mai 2014 vom Gagfah-Konzern begebenen Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 375,0 Mio. berücksichtigt. Diese sind in der Anzahl der Voraussichtlich Ausstehende Gagfah-Aktien berücksichtigt. Dies beruht auf der Überlegung, dass aufgrund des Übernahmeangebots ein Kontrollwechsel eintreten könnte, der die Inhaber der Wandelschuldverschreibung 2014 zur Wandlung der Schuldverschreibung in Gagfah-Aktien berechtigt. Es wird ferner angenommen, dass die Inhaber der Wandelschuldverschreibung 2014 das Wandlungsrecht ausüben, weil der angenommene Wandlungspreis zum 21. Januar 2015 (voraussichtliches Ende der Annahmefrist) mit rund EUR 12,30 erheblich unter dem Wert der Angebotsgegenleistung je Eingereichter Gagfah-Aktie von rund EUR 17,51 liegt. Nach Wandlung in Gagfah-Aktien nehmen die Inhaber der Wandelschuldverschreibung 2014 das Übernahmeangebot für ihre neuen Gagfah-Aktien annahmegemäß an.
 - Es finden keine weiteren Kapitalerhöhungen mit Ausnahme der Kapitalerhöhung zur Bedienung von Wandelungsrechten unter der Wandelschuldverschreibung 2014 bei Gagfah im Vorfeld der Durchführung des Übernahmeangebots statt.
- Die Finanzierung des Übernahmeangebot erfolgt durch die Ausgabe von 79.210.096 DA-Angebotsaktien und einer Auszahlung in Höhe von EUR 2.200,0 Mio. unter dem DA-

Kreditvertrag. Die Gesellschaft tilgt die Ziehung unter dem DA-Kreditvertrag annahmegemäß bei Endfälligkeit insgesamt. Die jährlichen Zinsen betragen annahmegemäß 3,0 %. Sie entsprechen dem durchschnittlich, gewichteten Zinssatz auf Finanzverbindlichkeiten von Deutsche Annington zum 30. September 2014. Die Zinszahlungen werden in den illustrativen Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013 sowie für den Neunmonatszeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 30. September 2014 berücksichtigt, nicht aber in der illustrativen Konzern-Bilanz zum 30. September 2014, weil annahmegemäß die Transaktion zu diesem Stichtag stattfindet.

- Bei der Gegenüberstellung des angenommen anteiligen Nettovermögens von Gagfah zu Zeitwerten in Höhe von EUR 2.386,1 Mio. (unter Berücksichtigung einer Bereinigung des bei Gagfah existierenden Goodwills in Höhe von EUR 17,1 Mio.) mit den betreffenden Anschaffungskosten für 90,0 % der Voraussichtlich Ausstehenden Gagfah-Aktien in Höhe von EUR 3.884,0 Mio., ergibt sich ein rechnerischer Unterschiedsbetrag von EUR 1.497,9 Mio., der für die weiteren Erläuterungen als Goodwill qualifiziert und ausgewiesen wird.
- Es entstehen Transaktionskosten in Höhe von EUR 180,0 Mio., wovon EUR 50,0 Mio. auf die Anschaffungsnebenkosten für 90,0 % der Voraussichtlich Ausstehenden Gagfah-Aktien und ca. EUR 3,0 Mio. auf die Eigenkapitalbeschaffungskosten für die etwaig erforderlichen Barkapitalerhöhungen entfallen, die nach IFRS 3 Periodenaufwand darstellen. Es werden weiterhin ca. EUR 127,0 Mio. Kosten für die Fremdfinanzierung der Barkomponente der Angebotsgegenleistung und der Transaktionskosten berücksichtigt, die gemäß IAS 39.43 bei dem Ansatz der Verbindlichkeit unter dem DA-Kreditvertrag in Höhe von EUR 2.200,0 Mio. mindernd berücksichtigt werden.
- Die Gesellschaft berücksichtigt außer den oben genannten Zinsen keine zeitabhängigen Kosten, weil ihre Höhe zum jetzigen Zeitpunkt noch unbekannt ist und auch nicht zuverlässig geschätzt werden kann. Die Gesellschaft betrachtet Anschaffungsnebenkosten in ihrem IFRS-Konzernabschluss gemäß IFRS 3 unmittelbar als Aufwand.
- Darüber hinaus berücksichtigt die Gesellschaft Finanzierungen der Zielgesellschaft in Höhe von EUR 4.359,4 Mio.
- Die in Zukunft erwarteten Synergieeffekte lässt die Gesellschaft unberücksichtigt
- Die nach IFRS-Rechnungslegungsgrundsätzen veröffentlichten Abschlüsse entsprechen grundsätzlich auch den für die Gesellschaft anwendbaren Rechnungslegungsgrundsätzen und können deshalb so wie veröffentlicht von der Gesellschaft verwandt werden.
- Es existieren nach Auffassung der Gesellschaft keinerlei eliminierungspflichtige Geschäftsvorfälle und somit keine Aufrechnungsnotwendigkeit im Rahmen einer Schulden- bzw. Ertragskonsolidierung, sodass sie die Abschlussinformationen additiv betrachten kann. Die Gesellschaft nimmt lediglich eine illustrative Kapitalkonsolidierung vor.

Methodischer Ansatz zur Erläuterung der erwarteten Auswirkungen eines erfolgreichen Übernahmeangebots auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft unter besonderer Berücksichtigung der Sachkapitalerhöhung

IFRS-Konzernabschluss der Gesellschaft

Die möglichen zu erwarteten Auswirkungen eines erfolgreichen Übernahmeangebots auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns der Gesellschaft wird anhand des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses zum 30. September 2014 erörtert.

Da die durch das IDW verlautbarten Voraussetzungen für Pro-Forma-Finanzinformationen nach Ansicht der Gesellschaft nicht vorliegen, wird bei den nachfolgenden Erörterungen auf wesentliche Posten der Bilanz- sowie Gewinn- und Verlustrechnung abgestellt und anhand dieser die

Auswirkungen einer Einbeziehung des Gagfah-Konzerns auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Deutsche Annington dargestellt.

Zur Abschätzung der voraussichtlichen Auswirkungen des Erwerbs aller Voraussichtlich Ausstehenden Gagfah-Aktien auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Deutsche Annington hat die Gesellschaft eine vorläufige und ungeprüfte Einschätzung der finanziellen Situation vorgenommen, wie sie sich im Falle der angenommenen Übernahme von 90,0 % der Voraussichtlich Ausstehenden Gagfah-Aktien auf die Illustrativen-Konzern Gewinn- und Verlustrechnungen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013 sowie für den zum 30. September 2014 endenden Neumonatszeitraum und die Illustrative-Konzern-Bilanz zum 30. September 2014 der Gesellschaft auf der Grundlage der von der Gesellschaft und Gagfah für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013 sowie für den zum 30. September 2014 endenden Neumonatszeitraum veröffentlichten Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen und der Konzern-Bilanzen zum 30. September 2014 veröffentlichten Zahlen ergeben würde.

Abgesehen vom beabsichtigten Erwerb der Gagfah-Aktien werden in den folgenden Darstellungen keine sonstigen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Deutsche Annington berücksichtigt. Ferner wird darauf hingewiesen, dass sich die Auswirkungen der Übernahme von Gagfah auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Deutsche Annington zum heutigen Tage nicht genau vorhersagen lassen. Die Gründe hierfür sind nach Ansicht der Gesellschaft insbesondere die Folgenden.

- Die genaue Höhe der Deutsche Annington im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot entstehenden Kosten und der Transaktionsnebenkosten ist erst nach dem Vollzug des Übernahmeangebots endgültig feststellbar. Auch die im Zusammenhang mit der Finanzierung entstehenden einmaligen Kosten können noch nicht abschließend beziffert werden.
- Die Auswirkungen der in Ziffer 7 der Angebotsunterlage beschriebenen Maßnahmen, die möglicherweise nach Abwicklung des Übernahmeangebots durchgeführt werden, wurden nicht berücksichtigt. Ferner können die aus der Integration von Deutsche Annington und Gagfah entstehenden Synergieeffekte und Geschäftschancen sowie die erforderlichen Einmalaufwendungen zur Erzielung solcher Synergien noch nicht abschließend beziffert werden. Die Gesellschaft hat sie daher nicht in die Darstellung einbezogen. Ebenso wurden mögliche Veräußerungen einzelner Vermögenswerte im Rahmen der fusionskontrollrechtlichen Freigabe sowie mögliche Einmalaufwendungen im Zusammenhang mit der Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten des Gagfah-Konzerns von der Gesellschaft nicht berücksichtigt.
- Die Gesellschaft bilanziert in Übereinstimmung mit IFRS sowie nach den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden Vorschriften. Gagfah bilanziert gleichlautend nach IFRS. Den Abschlüssen liegen daher identische Bilanzierungsgrundsätze zugrunde, deren gesellschaftsspezifische Anwendung für Gagfah der Gesellschaft aber letztendlich im Detail nicht zur Verfügung stand. Ein Unterschied besteht darüber hinaus in den für Gagfah nicht anzuwenden ergänzenden Vorschriften aus dem deutschen Handelsrecht.
- Im Rahmen der Erstkonsolidierung führt die Gesellschaft eine Allokation des Kaufpreises auf die erworbenen Aktiva und Passiva durch. Da dies aber erst nach der Übernahme von Gagfah erfolgen kann, hat die Gesellschaft keine Allokation auf die einzelnen Bilanzposten vorgenommen. Der gesamte Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung wurde stattdessen von der Gesellschaft als immaterieller Vermögenswert in Form des Geschäfts- oder Firmenwerts (Goodwills) ausgewiesen. In der Ertragslage der Gesellschaft sind demzufolge auch keine Belastungen aus erhöhten Abschreibungen im Rahmen der Neubewertung der erworbenen Vermögenswerte berücksichtigt. Allerdings geht die Gesellschaft aufgrund der eigenen Erfahrungswerte im Wohnimmobiliengeschäft davon aus, dass eine Belastung aus solchen Abschreibungen nicht in wesentlicher Höhe anfallen wird, da Investment Properties gemäß IAS 40 nicht abgeschrieben werden.

- Die Geschäftstätigkeit von Deutsche Annington wird nach Vollzug des Übernahmeangebots wesentlich dadurch beeinflusst, die Beteiligung an Gagfah zu halten und zu verwalten. Die Erträge von Deutsche Annington ab diesem Zeitpunkt werden daher wesentlich von den Erträgen der Beteiligung an Gagfah mit beeinflusst.

Illustrative Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen für die Zeiträume vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013 und vom 1. Januar 2014 bis zum 30. September 2014 sowie Illustrative Konzern-Bilanz zum 30. September 2014

Die nachfolgenden Tabellen zeigen vorbehaltlich der in dieser Angebotsunterlage einschließlich ihrer Anhänge beschriebenen Vorbehalte und Annahmen die Illustrative Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen für die Zeiträume vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013 und vom 1. Januar 2014 bis zum 30. September 2014 sowie die Illustrative Konzern-Bilanz zum 30. September 2014:

Vermögens- und Finanzlage

Die nachfolgenden Angaben basieren auf den ungeprüften Konzern-Bilanzen von Deutsche Annington und der Gagfah zum 30. September 2014. Dabei wurde für Zwecke der Darstellung unterstellt, dass ein Erwerb von 90,0 % der Voraussichtlich Ausstehenden Gagfah-Aktien erfolgt.

	Konzern-bilanz Deutsche Annington Immobilien SE	Konzern-bilanz GAGFAH S.A.	Konzern-bilanz GAGFAH S.A. adjustiert für die Ausübung der Wandelschuldverschreibung	Anpassungen der Konzern-bilanz GAGFAH S.A.	Anpassungen der Konzern-bilanz Deutsche Annington Immobilien SE aufgrund der Übernahme	Konzern-bilanz der Deutsche Annington Immobilien SE nach Übernahme von 95% minus 10.000 Stück der GAGFAH-Aktien
	zum 30. September 2014 (in EUR Mio.)					
AKTIVA						
Immaterielle Vermögenswerte .	2,8	0,9	0,9			3,7
Goodwill	0,0	17,1	17,1	(17,1)	1.497,9	1.497,9
Sachanlagen	22,7	34,0	34,0			56,7
Investment Properties.....	11.337,4	7.539,2	7.539,2			18.876,6
Finanzielle Vermögenswerte....	63,9	9,6	9,6			73,5
Sonstige Vermögenswerte.....	16,2	0,8	0,8			17,0
Laufende						
Ertragsteueransprüche.....	0,1	-	0,0			0,1
Latente Steueransprüche	3,0	-	0,0			3,0
Langfristige Vermögenswerte...	11.446,1	7.601,6	7.601,6	(17,1)	1.497,9	20.528,5
Vorräte	1,4	11,2	11,2			12,6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.....	53,0	26,2	26,2			79,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.101,8	0,0	0,0			1.101,8
Sonstige Vermögenswerte.....	36,5	45,4	45,4			81,9
Laufende						
Ertragsteueransprüche.....	14,6	6,1	6,1			20,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	196,9	168,4	168,4		79,0	444,3
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	41,4	104,5	104,5			145,9
Kurzfristige Vermögenswerte...	1.445,6	361,8	361,8	0,0	79,0	1.886,4
Summe Aktiva	12.891,7	7.963,4	7.963,4	(17,1)	1.576,9	22.414,9
PASSIVA						
Gezeichnetes Kapital.....	240,2	269,9	308,0	(308,0)	79,2	319,4

	Konzern- bilanz Deutsche Annington Immobilien SE	Konzern- bilanz GAGFAH S.A.	Konzern-bilanz GAGFAH S.A. adjustiert für die Ausübung der Wandelschuld- verschreibung	Anpassungen der Konzern- bilanz GAGFAH S.A.	Anpassungen der Konzern- bilanz Deutsche Annington Immobilien SE aufgrund der Übernahme	Konzern- bilanz der Deutsche Annington Immobilien SE nach Übernahme von 95% minus 10.000 Stück der GAGFAH- Aktien
	zum 30. September 2014 (in EUR Mio.)					
Kapitalrücklage	1.716,1	1.084,1	1.421,0	(1.421,0)	1.860,8	3.576,9
Gesetzliche Rücklage	0,0	28,2	28,2	(28,2)		0,0
Gewinnrücklage	2.098,3	911,1	911,1	(911,1)	(50,0)	2.048,3
Sonstige Rücklagen	(56,2)	0,0	0,0			(56,2)
Eigenkapital der Anteilseigner der DAIG	3.998,4	2.293,3	2.668,3	(2.668,3)	1.890,0	5.888,4
Nichtbeherrschende Anteile	17,2	(35,7)	(35,7)		265,1	246,6
Eigenkapital	4.015,6	2.257,6	2.632,6	(2.668,3)	2.155,1	6.135,0
Schulden gegen nicht- beherrschende Gesellschafter...	0,0	3,1	3,1			3,1
Rückstellungen	392,2	147,6	147,6			539,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,2	0,0	0,0			0,2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	6.986,2	4.194,2	3.819,2		2.073,0	12.878,4
Laufende Ertragsteuer- verbindlichkeiten	0,0	27,5	27,5			27,5
Sonstige Verbindlichkeiten	10,5	173,1	173,1			183,6
Abgrenzung für Subventionen .	0,0	56,9	56,9			56,9
Latente Steuerschulden	1.007,6	363,9	363,9			1.371,5
Langfristige Schulden	8.396,7	4.966,3	4.591,3	0,0	2.073,0	15.061,0
Rückstellungen	144,5	34,6	34,6			179,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	44,2	0,0	0,0			44,2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	253,7	540,2	540,2			793,9
Laufende Ertragsteuer- verbindlichkeiten	0,0	47,0	47,0			47,0
Sonstige Verbindlichkeiten	37,0	114,2	114,2			151,2
Abgrenzung für Subventionen .	0,0	3,5	3,5			3,5
Kurzfristige Schulden	479,4	739,5	739,5	0,0	0,0	1.218,9
Schulden	8.876,1	5.705,8	5.330,8	0,0	2.073,0	16.279,9
Summe Passiva	12.891,7	7.963,4	7.963,4	(2.668,3)	4.228,1	22.414,9

Tabelle 1: Auswirkungen der Übernahme auf die Konzernbilanz von Deutsche Annington zum 30. September 2014 gemäß IFRS.

- Die Gesellschaft nimmt an, dass Gagfah sämtliche eigenen 459.057 Gagfah-Aktien im Zuge des Übernahmeangebots einreicht, so dass diese in den Voraussichtlich Ausstehenden Gagfah-Aktien berücksichtigt sind.
- Aufgrund der Wandlung der Wandelschuldverschreibung von nominal EUR 375,0 Mio. zum angenommenen Wandlungspreis zum 21. Januar 2015 (voraussichtliches Ende der Annahmefrist) von rund EUR 12,30 erhöht sich die Zahl der ausstehenden Gagfah-Aktien von 215.952.555 um weitere 30.478.854 Gagfah-Aktien. In den Voraussichtlich Ausstehenden Gagfah-Aktien von 246.431.409 Gagfah-Aktien sind diese Gagfah-Aktien berücksichtigt und die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten von Gagfah sinken um EUR 375,0 Mio.
- Die Angebotsgegenleistung für den Erwerb von 90,0 % der Voraussichtlich Ausstehenden Gagfah-Aktien beträgt EUR 3.884,0 Mio. (exklusive der Anschaffungsnebenkosten in Höhe

von ca. EUR 50,0 Mio. für die Gagfah-Aktien) und wird durch eine bare Zahlung in Höhe von EUR 1.941,0 und die Ausgabe von 79.210.096 DA-Angebotsaktien erbracht.

- Der Goodwill in Höhe von EUR 1.497,9 Mio. errechnet sich als Differenz zwischen den Anschaffungskosten der Deutsche Annington für 90,0 % der Voraussichtlich Ausstehenden Gagfah-Aktien von EUR 3.884,0 Mio. und dem anteiligen Nettovermögenszeitwert von Gagfah von EUR 2.386,1 Mio. Der anteilige Nettovermögenszeitwert wurde anhand des den Aktionären der Gagfah zustehenden bilanziellen Eigenkapitals in Höhe von EUR 2.668,3 Mio. bereinigt um den existierenden Goodwill in Höhe von EUR 17,1 Mio. und das Ergebnis multipliziert mit der erworbenen Beteiligung von 90,0 % der Voraussichtlich Ausstehenden Gagfah-Aktien berechnet.
- Der Goodwill, der in der Konzernbilanz der Gagfah in Höhe von EUR 17,1 Mio. ausgewiesen wurde, wird im Zuge der Transaktion eliminiert.
- Für das von der Gesellschaft so für Gagfah ermittelte konsolidierungspflichtige Eigenkapital wurde der entsprechende Fremdanteil in Höhe von 10,0 % der Voraussichtlich Ausstehenden Gagfah-Aktien berücksichtigt, so dass sich der Minderheitenanteil um EUR 265,1 Mio. von EUR (18,5) Mio. auf EUR 246,6 Mio. erhöht.
- Die Investment Properties machen den mit Abstand wesentlichen Aktivposten der Bilanz von Deutsche Annington und Gagfah aus. Da diese gemäß IAS 40 bereits in Zeitwerten bilanziert werden, wurde auf eine Kaufpreisallokation verzichtet. Der Posten beträgt bei der Gesellschaft zum 30. September 2014 im Verhältnis zur Bilanzsumme 87,9 %. Der Anteil der Investment Properties bei Gagfah beträgt im Verhältnis zur Bilanzsumme sogar 94,7 %. Der Posten Investment Properties von Deutsche Annington würde sich von EUR 11.337,4 Mio. um EUR 7.539,2 Mio. auf EUR 18.876,6 Mio. erhöhen. Insbesondere aufgrund des Goodwills, dessen Anteil im Verhältnis zur Bilanzsumme 6,7 % beträgt, verringert sich der Anteil der Investment Properties an der Bilanzsumme auf 84,2 %.
- Die Liquiden Mittel von Deutsche Annington verringern sich auf 2,0 % im Verhältnis zur Bilanzsumme nach der Übernahme.
- Das den Aktionären der Gesellschaft zuzuordnende Eigenkapital steigt um EUR 1.890,0 Mio. als Saldo aus den Sachkapitalerhöhungen gegen gemischte Sacheinlagen in Höhe von EUR 1.943,0 Mio., den aufwandswirksamen Anschaffungsnebenkosten in Höhe von EUR 50,0 Mio. für die 90,0 % der Voraussichtlich Ausstehenden Gagfah-Aktien sowie den Eigenkapitalbeschaffungskosten in Höhe von EUR 3,0 Mio., die annahmegemäß auch anfallen, wenn keine Barkapitalerhöhung erforderlich ist.
- Die Eigenkapitalquote (inklusive nichtbeherrschende Anteile) sinkt von 31,1 % auf 27,4 %.
- Die Fremdfinanzierung der Deutsche Annington nach Vollzug des Übernahmeangebots erhöht sich – unter Berücksichtigung der bereits gewandelten Wandelschuldverschreibung (siehe oben) - um EUR 2.073,0 Mio. (unter Berücksichtigung von Finanzierungskosten in Höhe von ca. EUR 127,0 Mio.), zuzüglich der übernommenen Finanzschulden von Gagfah in Höhe von EUR 4.359,4 Mio. auf EUR 13.672,3 Mio.
- Die sonstigen Werte erhöhen sich durch die Addition der Werte der Konzern-Bilanzen von Deutsche Annington und Gagfah.

Auf der Grundlage der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung von Deutsche Annington würde sich das Übernahmeangebot auf die Ertragslage voraussichtlich wie folgt auswirken:

	Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung der Deutsche Annington Immobilien SE	Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung der GAGFAH S.A.	Anpassungen	Illustrative Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung der Deutsche Annington Immobilien SE
	für das Geschäftsjahr, das zum 31. Dezember 2013 endete (in EUR Mio.)			
Erlöse aus der Vermietung	1.048,3	829,8		1.878,1
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	19,3	14,5		33,8
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1.067,6	844,3		1.911,9
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	353,5	145,2		498,7
Buchwert der veräußerten Immobilien	(325,8)	(129,6)		(455,4)
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien...	24,3	(1,0)		23,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	52,0	14,6		66,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	553,7	6,4		560,1
Aktivierete Modernisierungseigenleistungen	42,0	0,0		42,0
Materialaufwand	(502,8)	(369,0)		(871,8)
Personalaufwand	(172,1)	(100,0)		(272,1)
Abschreibungen	(6,8)	(2,2)		(9,0)
Sonstige betriebliche Erträge	45,8	8,8		54,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen...	(104,2)	(67,8)	(50,0)	(222,0)
Finanzerträge	14,0	2,3		16,3
Finanzaufwendungen	(299,6)	(288,6)	(66,0)	(654,2)
Ergebnis vor Steuern	689,6	48,8	(116,0)	622,4
Ertragsteuern	(205,4)	(45,5)		(194,3)**)
Periodenergebnis	484,2	3,3		428,1
davon entfallen auf:				
Anteilseigner der DAIG	480,2	3,5		423,9
Nicht beherrschende Anteile	4,0	(0,2)	0,4	4,2
Ergebnis je Aktie (in €)	2,26	0,02		1,45
EBIT*)	975,2	335,1	(50,0)	1.260,3
EBITDA *)	982,0	338,0***)	(50,0)	1.270,0

*) Inklusive Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties.

***) Die Ertragsteuern in der Illustrativen Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2013 der Gesellschaft wurde anhand des marginalen Steuersatzes der Gesellschaft von 31,225 % berechnet.

****) Wie im Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2013 von Gagfah ausgewiesen.

Tabelle 2: Illustrative Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2013 nach der Übernahme von Gagfah (vereinfacht)

- Die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung erhöhen sich von EUR 1.067,6 Mio. um EUR 844,3 Mio. auf insgesamt rund EUR 1.911,9 Mio.
- Das EBIT steigt von EUR 975,2 Mio. um EUR 285,1 Mio. unter Berücksichtigung der aufwandswirksamen Anschaffungsnebenkosten in Höhe von EUR 50,0 Mio. auf EUR 1.260,3 Mio. Synergien, einmalige Aufwendungen für die Transaktion sowie die Integration und möglicherweise höhere Abschreibungen infolge der Kaufpreisallokation wurden nicht berücksichtigt.
- Die Anpassung in Höhe von EUR 116,0 Mio. im Ergebnis vor Steuern betrifft die aufwandswirksamen Anschaffungsnebenkosten in Höhe von EUR 50,0 Mio. für die 90,0 %

der Voraussichtlich Ausstehenden Gagfah-Aktien und Zinsauszahlungen in Höhe von EUR 66,0 Mio. aus der unter dem DA-Kreditvertrag aufgenommenen Fremdfinanzierung in Höhe von EUR 2.200,0 Mio., die annahmegemäß zum Jahresbeginn ausbezahlt worden ist. Die jährlichen Zinsen betragen annahmegemäß 3,0 %. Sie entsprechen dem durchschnittlichen, gewichteten Zinssatz auf Finanzverbindlichkeiten von Deutsche Annington zum 30. September 2014. Das Ergebnis vor Steuern sinkt um diesen Betrag.

- Das auf nicht beherrschende Anteile entfallende Periodenergebnis steigt um EUR 0,4 Mio. entsprechend den 10,0 % der Voraussichtlich Ausstehenden Gagfah-Aktien, bezogen auf das den Anteilseignern der Gagfah zustehende Periodenergebnis für das Geschäftsjahr 2013.

Auf der Grundlage der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung von Deutsche Annington würde sich das Übernahmeangebot auf die Ertragslage für den Neunmonatszeitraum der zum 30. September 2014 endete, voraussichtlich wie folgt auswirken:

	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung Deutsche Annington Immobilien SE	Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung GAGFAH S.A.	Anpassungen	Illustrative Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung Deutsche Annington Immobilien SE
	für den Neunmonatszeitraum, der am 30. September 2014 endete (in EUR Mio.)			
Erlöse aus der Vermietung	823,5	633,1		1.456,6
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	13,2	23,2		36,4
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	836,7	656,3		1.493,0
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	213,0	136,8		349,8
Buchwert der veräußerten Immobilien	(180,6)	(123,2)		(303,8)
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	16,5	(10,0)		6,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	48,9	3,6		52,5
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	26,9	64,0		90,9
Aktivierete Modernisierungseigenleistungen	59,8	0,0		59,8
Materialaufwand	(382,7)	(277,9)		(660,6)
Personalaufwand	(130,2)	(81,3)		(211,5)
Abschreibungen	(5,1)	(1,6)		(6,7)
Sonstige betriebliche Erträge	34,7	6,6		41,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(110,7)	(51,6)	(50,0)	(212,3)
Finanzerträge	4,2	1,1		5,3
Finanzaufwendungen	(206,7)	(183,4)	(49,3)	(439,4)
Ergebnis vor Steuern	175,8	135,7	(99,3)	212,2
Ertragsteuern	(53,8)	(54,4)		(66,3)**)
Periodenergebnis	122,0	81,3		145,9
davon entfallen auf:				
Anteilseigner der DAIG	117,3	77,9		130,0
Nicht beherrschende Anteile	4,7	3,4	7,8	15,9
Ergebnis je Aktie (in €)	0,50	0,36		0,41
EBIT*)	378,3	318,0	(50,0)	646,3
EBITDA *)	383,4	320,3***)	(50,0)	653,7

*) Inklusive Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties.

***) Die Ertragsteuern in der Illustrativen Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum der Gesellschaft wurde anhand des marginalen Steuersatzes der Gesellschaft von 31,225 % berechnet.

***) Wie im Zwischenbericht für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum von Gagfah ausgewiesen.

Tabelle 3: Illustrative Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum

- Die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung erhöhen sich von EUR 836,7 Mio. um EUR 656,3 Mio. auf insgesamt EUR 1.493,0 Mio.
- Das EBIT steigt von EUR 378,3 Mio. um EUR 268,0 Mio. unter Berücksichtigung der aufwandswirksamen Anschaffungsnebenkosten in Höhe von EUR 50,0 Mio. auf EUR 646,3 Mio. Synergien, einmalige Aufwendungen für die Integration und möglicherweise höhere Abschreibungen infolge der Kaufpreisallokation wurden nicht berücksichtigt.
- Die Anpassung in Höhe von EUR 99,3 Mio. im Ergebnis vor Steuern betrifft die aufwandswirksamen Anschaffungsnebenkosten in Höhe von EUR 50,0 Mio. (wenn diese nicht bereits in 2013 angefallen wären) für die 90,0 % der Voraussichtlich Ausstehenden Gagfah-Aktien und Zinsauszahlungen in Höhe von EUR 49,3 Mio. aus der unter dem DA-Kreditvertrag aufgenommenen Fremdfinanzierung in Höhe von EUR 2.200,0 Mio., die annahmegemäß zum Jahresbeginn 2014 ausgezahlt worden ist. Die jährlichen Zinsen betragen annahmegemäß 3,0 %. Sie entsprechen dem durchschnittliche, gewichteten Zinssatz auf Finanzverbindlichkeiten von Deutsche Annington zum 30. September 2014. Das Ergebnis vor Steuern sinkt um diesen Betrag.
- Das auf nicht beherrschende Anteile entfallende Periodenergebnis steigt um EUR 7,8 Mio. entsprechend den 10 % der Voraussichtlich Ausstehenden Gagfah-Aktien, bezogen auf das den Anteilseignern der Gagfah zustehende Periodenergebnis für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum.

BESCHREIBUNG DER BEABSICHTIGTEN ÜBERNAHME DER GAGFAH S.A.

Deutsche Annington Immobilien SE veröffentlichte am 1. Dezember 2014 ihre Absicht, ein Übernahmeangebot für den Erwerb aller Aktien der Gagfah S.A. im Rahmen eines kombinierten Bar- und Tauschangebots gegen DA-Angebotsaktien und eine Barzahlung zu unterbreiten. Die in diesem Kapitel dargestellten Informationen betreffend Gagfah S.A. (die „**Gagfah**“, zusammen mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften der „**Gagfah-Konzern**“) und/oder den Gagfah-Konzern basieren – mit Ausnahme der sogleich darzustellenden Grundsatzvereinbarung – ausschließlich auf öffentlich verfügbaren Quellen, da Deutsche Annington keinen Zugang zu nicht öffentlich verfügbaren Unterlagen der Gagfah hatte.

Abschluss einer Grundsatzvereinbarung

Am 1. Dezember 2014 haben der Vorstand der Gesellschaft und der Verwaltungsrat der Gagfah eine Grundsatzvereinbarung über den Zusammenschluss der beiden Gesellschaften geschlossen (die „**Grundsatzvereinbarung**“). Herr Dr. Wulf Bernotat und Herr Gerhard Zeiler überwachen als Garanten die Einhaltung der Grundsatzvereinbarung. Die Grundsatzvereinbarung umfasst Absprachen über die zukünftige Aufstellung, die Arbeitnehmer und Leitungsstruktur des durch den Zusammenschluss entstehenden kombinierten Unternehmens. Die Grundsatzvereinbarung hat eine Laufzeit von drei Jahren. Jede Partei kann die Grundsatzvereinbarung kündigen, falls das Übernahmeangebot nicht erfolgreich vollzogen wird oder die andere Partei wesentliche Pflichten aus der Grundsatzvereinbarung verletzt. Die Gesellschaft und die Gagfah haben in der Grundsatzvereinbarung zudem ihre Absicht im Hinblick auf die Übernahme konkret und verbindlich festgelegt. Die hier relevanten Absichten und Verpflichtungen der Grundsatzvereinbarung sind nachfolgend zusammengefasst:

Grundsätze der gemeinsamen Zusammenarbeit

Die Parteien der Grundsatzvereinbarung haben die wesentlichen Grundsätze der Zusammenarbeit wie folgt beschrieben:

- Die Gesellschaft und Gagfah führen ihre Geschäfte unter ähnlichen operativen Geschäftsmodellen, die jeweils auf eine langfristige Bewirtschaftung der Immobilienbestände ausgerichtet sind. Die nach dem Zusammenschluss entstehende Unternehmensgruppe wird ihre bisherige Wachstumsstrategie unter Ausnutzung der entstehenden Synergien weiter verfolgen.
- Die Gesellschaft und Gagfah werden einvernehmlich einen neuen Firmennamen für das nach dem Zusammenschluss entstehende Unternehmen auswählen. Der Sitz des Kombinierten Unternehmens wird nach dem Zusammenschluss in einem Umkreis von ca. 20 km um das Stadtgebiet der Stadt Essen eingerichtet werden.
- Die nach dem Zusammenschluss entstehende Unternehmensgruppe wird in sechs Regionen unterteilt werden. Drei dieser Regionen werden von Personen aus dem Management der Gesellschaft und die anderen drei von Personen aus dem Management der Gagfah geführt werden. Ferner hat sich der Verwaltungsrat von Gagfah verpflichtet, die Geschäfte von Gagfah in einer Weise zu führen, die der bisher üblichen Geschäftsführung entspricht.

Zukünftige Zusammenarbeit, Integration und Synergien

Darüber hinaus haben die Gesellschaft und die Gagfah in der Grundsatzvereinbarung vereinbart, ein Integrationsprojekt zu initiieren, das innerhalb einer bis Ende 2015 dauernden Konzeptionsphase abgeschlossen werden soll. Auf Basis der wesentlichen Geschäftsprozesse werden Teilprojekte definiert, die gemeinschaftlich von jeweils einem Mitarbeiter der Gesellschaft und einem Mitarbeiter der Gagfah geleitet werden. Ziel ist die Analyse der jeweiligen Prozesse, Betriebsabläufe und Organisationsstrukturen beider Unternehmen, an deren Ende (vorbehaltlich des nachfolgenden Satzes) eine gemeinsame Lösung steht und zwar unter Berücksichtigung des gemeinsamen Ziels, Synergie- und Effizienzpotentiale zu realisieren. Die wohnungswirtschaftlichen Prozesse der

Gesellschaft werden im kombinierten Unternehmen fortgeführt. Nach der Konzeptionsphase sollen in einer sechsmonatigen Umsetzungsphase die Voraussetzungen zur Hebung der identifizierten Synergie- und Effizienzpotentiale weitgehend geschaffen sowie die Prozesse, Betriebsabläufe und Organisationsstrukturen entsprechend angepasst werden.

Zu diesem Zwecke haben die Gesellschaft und die Gagfah vereinbart, einen gemeinsamen Integrationsausschuss bestehend aus Herrn Rolf Buch und Herrn Thomas Zinnöcker zu bilden. Im Integrationsausschuss soll grundsätzlich Einigung erzielt werden. Wird die Einigung erzielt, wird der Integrationsausschuss auf die Umsetzung der Entscheidung (ggf. durch die zuständigen Gremien) hinwirken.

Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft und Verwaltungsrat der Gagfah

Darüber hinaus haben die Gesellschaft und die Gagfah in der Grundsatzvereinbarung eine wechselseitige Gremienbeteiligung vereinbart. Die Grundsatzvereinbarung sieht vor, dass die Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft in den Verwaltungsrat der Gagfah bestellt werden. Zugleich sollen Herr Thomas Zinnöcker als stellvertretender Vorsitzender mit Zuständigkeiten für Vertrieb, Akquisition und Integration sowie Herr Gerald Klinck als Chief Controlling Officer in den Vorstand der Gesellschaft bestellt werden. Der Aufsichtsrat der Gesellschaft soll auf zwölf Anteilseignervertreter erweitert werden. Die Gesellschaft und die Gagfah sollen darauf hinwirken, dass Herr Gerhard Zeiler sowie Herr Hendrik Jellema (zum 1. Januar 2015 bestelltes Mitglied des Verwaltungsrats der Gagfah) und Herr Daniel Just (zum 1. Januar 2015 bestelltes Mitglied des Verwaltungsrats der Gagfah) als neue Mitglieder in diesen erweiterten Aufsichtsrat gewählt werden.

Die Geschäftsbereiche Vertrieb von Deutsche Annington und Gagfah werden im Rahmen des Zusammenschlusses zusammengefasst und von einer von der Deutsche Annington oder von einer von der Gagfah benannten Person geführt. Ebenso werden die Bereiche Akquisition zusammen gefasst und von einer von der Deutsche Annington oder einer von der Gagfah benannten Person geführt. Wird der Bereich Akquisition von einer von der Deutsche Annington benannten Person geführt, steht die Führung des Bereichs Vertrieb einer von der Gagfah benannten Person zu. Gleiches gilt im umgekehrten Fall.

Die Geschäftsführungen von Gagfah Holding GmbH und Gagfah GmbH werden personenidentisch mit dem zukünftigen Vorstand der Deutsche Annington besetzt. Die Geschäftsführung der Deutsche TGS GmbH, der Handwerkerorganisation der Deutsche Annington, wird mit einem Mitglied von Deutsche Annington als Vorsitzender und mit einem bis zwei weiteren Mitgliedern von Gagfah besetzt. Die Geschäftsführung im Bereich der Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften wird jeweils mit einem Mitglied von Deutsche Annington und von Gagfah besetzt und im Bereich infrastrukturelles Facility Management mit einem Mitglied von Deutsche Annington besetzt.

Arbeitnehmer, Beschäftigungsbedingungen und Arbeitnehmervertretungen der Zielgesellschaft und der Gesellschaft

Die Gesellschaft und die Gagfah sind sich einig, dass die engagierte und motivierte Belegschaft der zu der neuen Unternehmensgruppe gehörenden Unternehmen die Grundlage für den derzeitigen und künftigen Erfolg der Unternehmensgruppe darstellt. Die Gesellschaft und die Gagfah werden sich um einen konstruktiven Dialog mit den Arbeitnehmern und ihren Vertretungen bemühen, um attraktive und wettbewerbsfähige Rahmenbedingungen zu entwickeln, mit dem Ziel, die exzellente Mitarbeiterbasis zu erhalten.

Die Gesellschaft und die Gagfah werden die gesetzlich vorgesehenen Rechte der Arbeitnehmer, Betriebsräte und Gewerkschaften, insbesondere gesetzliche Regelungen zur Arbeitnehmermitbestimmung in Aufsichtsräten und die Beteiligungsrechte nach dem WpÜG, ebenso respektieren wie kollektiv-rechtliche Vereinbarungen (Betriebsvereinbarungen und Tarifverträge). Die beim Gagfah-Konzern in den Einzelgesellschaften bestehenden Regelungen aus der Sozialcharta bzw. Kaufverträgen sollen entsprechend ihren Laufzeiten erhalten bleiben.

Es ist nicht vorgesehen, vorbehaltlich der in der Grundsatzvereinbarung vereinbarten Struktur- und Integrationsmaßnahmen sowie den Zielsetzungen des Kombinierten Unternehmens, im Zusammenhang mit der Umsetzung der Zusammenführung wesentliche kollektivrechtliche Vereinbarungen (Betriebsvereinbarungen und Tarifverträge) zu kündigen. Der Ausspruch betriebsbedingter Kündigungen ist durch Vermittlung im Konzernarbeitsmarkt und Qualifizierungsmaßnahmen zu vermeiden. Sofern erforderlich wird im Rahmen der gesetzlichen Regelungen, mit der erforderlichen Beteiligung der Betriebsräte ein Interessenausgleich und Sozialplan verhandelt.

Die Auswahl im Falle von Doppelbesetzungen von Führungskräften und leitenden Angestellten wird durch den Integrationsausschuss im Rahmen eines „best in class“-Audits durchgeführt. Hierüber wird der Integrationsausschuss entscheiden und dabei externe Berater hinzuziehen, insbesondere im Hinblick auf die Grundsätze des Auswahlprozesses (inhaltlich wie auch zum Verfahren).

Stellungnahme des Verwaltungsrats der Gagfah

Die Gagfah wird das Umtauschangebot der Gesellschaft unterstützen. Insbesondere wird der Verwaltungsrat der Gagfah im Rahmen der gesetzlich geforderten Stellungnahme gemäß § 27 Abs. 1 WpÜG vorbehaltlich neuer Erkenntnisse und der Prüfung dieser Angebotsunterlage bestätigen, dass seiner Ansicht nach Art und Höhe der von der Gesellschaft angebotenen Gegenleistung für die Gagfah-Aktionäre fair und angemessen sind. Der Verwaltungsrat der Gagfah wird das Umtauschangebot unterstützen und den Gagfah-Aktionären die Annahme des Umtauschangebots empfehlen. Schließlich hat sich der Verwaltungsrat der Gagfah verpflichtet, die Gagfah, ihre Tochtergesellschaften und ihre Geschäfte bis zum Vollzug des Übernahmeangebots in einer Weise zu führen, die der bisher üblichen Geschäftsführung entspricht. Sämtliche Pflichten der Gagfah unter der Grundsatzvereinbarung stehen unter dem Vorbehalt der anwendbaren Pflichten und Verantwortlichkeiten des Deutschen und Luxemburger Rechts, insbesondere anwendbarer gesellschaftsrechtlicher Sorgfalts-, Loyalitäts- und Treuepflichten von Organmitgliedern sowie den Anforderungen des WpÜG.

Beschreibung des Gagfah-Konzerns

Geschäftstätigkeit

Gagfah S.A. ist eine nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburgs gegründete Aktiengesellschaft mit dem Statut einer Verbriefungsgesellschaft (*Société Anonyme de titrisation*). Das Geschäft der Gagfah S.A. besteht insbesondere in der Verbriefung von Rechten, insbesondere solcher, die in Verbindung mit den im Eigentum der deutschen Tochtergesellschaften der Gagfah S.A. befindlichen Immobilien stehen. Gagfah S.A. und ihre Tochterunternehmen bilden den Gagfah-Konzern, nach eigenen Angaben einen der führenden Eigentümer und Bewirtschafter von Wohnimmobilien in Deutschland. Gagfah S.A. ist das oberste Mutterunternehmen des Konzerns. Das Kerngeschäft der operativen Tochterunternehmen von Gagfah besteht aus dem Besitz, der Bewirtschaftung, dem Erwerb und dem selektiven Verkauf von Wohnimmobilien in Deutschland.

Portfolio

Das Immobilienportfolio des Gagfah-Konzerns umfasst nach eigenen Angaben zum 30. September 2014 140.465 Wohneinheiten, 1.550 Gewerbeeinheiten, 28.986 Garagen, 4 Seniorenwohnheime und 4.740 sonstige Einheiten.

Die Gesamtwohnfläche liegt bei rund 8,5 Mio. m² und das Wohnungsportfolio erzielte zum 30. September 2014 eine durchschnittliche Nettokaltmiete von EUR 5,33 je m². Die Leerstandsquote der Wohnungen betrug zu diesem Stichtag 3,6 %.

Das Wohnungsportfolio des Gagfah-Konzerns setzt sich aus einem sogenannten „Kernbestand“ und einem als „Regionaler Non-Core-Bestand“ bezeichneten Teil zusammen. Der Kernbestand beinhaltet im Wesentlichen die „Top-30-Städte“, eine von Gagfah ermittelte Gruppe der

größten und größeren Städte in Deutschland samt ihren Einzugsbereichen. Zum Kernbestand zählten zum 30. September 2014 rund 89,5 % der zum Gesamtwohnungsportfolio gehörenden Wohneinheiten, die zu diesem Stichtag über 92 % des Wertes des gesamten Wohnungsportfolios ausmachten. Die übrigen rund 8 % des gesamten Portfoliowerts stellen das regionale Non-Core-Portfolio dar. Laut eigener Auskunft im auf den 31. Dezember 2013 erstellten Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2013 beabsichtigt die Gagfah mittelfristig die Veräußerung des regionalen Non-Core-Portfolios.

Die Gagfah lässt das Portfolio des Gagfah-Konzerns regelmäßig durch den externen Immobiliengutachter CBRE auf Basis eines DCF Modells bewerten. Nach dieser Bewertung hatte das Immobilienportfolio des Gagfah-Konzerns zum 30. September 2014 einen Wert von insgesamt ca. EUR 7.643,6 Mio.

Aktienkapital

Das Grundkapital von Gagfah S.A. betrug zum 28. November 2014 EUR 269.940.693,75 und war eingeteilt in 215.952.555 Aktien im Nennbetrag von jeweils EUR 1,25. Hiervon hielt die Gagfah S.A. zum 30. September 2014 nach eigenen Angaben 459.057 Aktien als eigene Aktien.

Die Gagfah hat zudem zum Zeitpunkt dieses Prospekts Wandelschuldverschreibungen mit einem Nominalwert von EUR 375,0 Mio. ausstehen (Endfälligkeit 20. Mai 2019). Eine vollumfängliche Ausübung der Wandlungsrechte würde bei dem derzeitigen Wandlungspreis von EUR 15,50 zur Ausgabe von rund 24,2 Mio. Aktien führen und damit die gesamte Zahl der ausstehenden Gagfah-Aktien um rund 11,2 % erhöhen.

Unternehmensgeschichte

Die Gagfah wurde 1918 unter der Bezeichnung „Gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten“ als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen gegründet. Infolge des Gesetzes zur Überführung der Wohnungsgemeinnützigkeit in den allgemeinen Wohnungsmarkt wurde sie 1990 zu einem Handelsunternehmen. Im Jahre 2004 verkaufte die damalige Bundesversicherungsanstalt für Angestellte ihren Eigentumsanteil an der Gagfah an eine Investmentgesellschaft und Verwaltungsgesellschaft von Private-Equity-Fonds. Durch den Erwerb von Wohnungsportfolien im Jahr 2005 von der NordLB (sogenanntes NILEG-Portfolio) und 2006 von der Stadt Dresden (sogenanntes WOBA-Portfolio) sowie weiterer kleinerer Portfolien verdoppelte sich der Wohnungsbestand der Gagfah. Im Herbst 2006 erfolgte nach der Umwandlung in eine Aktiengesellschaft luxemburgischen Rechts der Börsengang der Gagfah an der Frankfurter Wertpapierbörse.

Wirtschaftliche und strategische Gründe für das Übernahmeangebot

Die Geschäftsstrategie der Gruppe besteht darin, ihre Stellung als das führende deutsche Wohnimmobilienunternehmen zu festigen und auszubauen. Dies beinhaltet neben dem wertsteigernden Management der Immobilien, der Verfolgung einer nachhaltigen Finanzierungsstrategie, der Optimierung des bestehenden Portfolios und dem Fokus auf Kundenzufriedenheit auch ein Wachstum durch strategische Akquisitionen. Zukäufe müssen dabei generell wertsteigernd sein. Eine solche Wertsteigerung bemisst sich dabei üblicherweise vor einem strategischen Hintergrund, dem Einfluss auf den FFO (Mittel aus der operativen Tätigkeit) und/oder NAV sowie dem Einklang der Akquisition mit der langfristigen Finanzierungsstrategie.

Der wirtschaftliche und strategische Hintergrund des Erwerbs der Gagfah durch Deutsche Annington besteht in der Erzielung der nachfolgend beschriebenen Wettbewerbsvorteile und Synergieeffekte.

Ausbau der Marktstellung in Deutschland und Schaffung eines relevanten europäischen Immobilienunternehmens

Durch den Erwerb der Gagfah wird die Marktstellung der Gruppe in Deutschland weiter ausgebaut. Das kombinierte Unternehmen wird für über 325.000 Wohneinheiten (per 30. September

2014) in Deutschland attraktive, bezahlbare und sichere Immobilien bereitstellen (siehe „Gründe für das Übernahmeangebot und Verwendung der Erträge—Gründe für das Übernahmeangebot“). Zu diesen Haushalten und ihrem Konsumverhalten erhält Deutsche Annington einen einzigartigen Zugang und eröffnet sich damit weitere Umsatzpotentiale. Als klarer Marktführer wird das kombinierte Unternehmen weiterhin ideal positioniert sein, um bei der fortschreitenden Konsolidierung des deutschen Immobiliensektors eine maßgebliche Rolle einzunehmen.

Auf europäischer Ebene ergibt sich durch den Zusammenschluss ein Unternehmen, das sich auf Augenhöhe mit anderen führenden internationalen Immobilienunternehmen behaupten kann. Gemessen am Verkehrswert des Portfolios wird das kombinierte Unternehmen zu den zwei größten Immobilienunternehmen im kontinentaleuropäischen Raum zählen.

Synergiepotential

Mit dem Zusammenschluss beider Unternehmen sollen vereinheitlichte Strukturen und Prozesse etabliert werden. Deutsche Annington geht davon aus, dass sich dadurch Kosteneinsparungen mit einem positiven Effekt auf das FFO 1 der kombinierten Unternehmensgruppe in Höhe von ca. EUR 84 Mio. vor Steuern pro Jahr ergeben werden, die sich wertmäßig mit etwa EUR 47 Mio. auf operative Synergien und mit etwa EUR 37 Mio. auf geringere Finanzierungskosten verteilen. Deutsche Annington erwartet, dass diese Synergien innerhalb von 24 Monaten nach Vollzug der Transaktion realisiert werden können.

Das Synergiepotential beruht im Wesentlichen auf folgenden Effekten:

- *Weiterentwicklung der Handwerkerorganisation und Aufbau einer gemeinsamen Management-Organisation:* Nach den für die Gruppe verfügbaren Informationen hat die Handwerkerorganisation des Gagfah-Konzerns aktuell ein jährliches Servicevolumen, das unterhalb der geplanten Ausgaben des Gagfah-Konzerns für Instandhaltung und Modernisierung in 2014 liegt. Ein gesteigerter Grad der Eigenleistung unter Einbringung der Erfahrungen mit der Handwerkerorganisation der Gruppe wird von der Gruppe als wesentlicher Hebel zur Erhöhung von Erträgen gesehen. Zusätzlich zu einem gesteigerten Grad der Eigenleistung wird eine gemeinsame Management-Organisation von TGS, die Handwerkerorganisation der Deutsche Annington und der Handwerkerorganisation des Gagfah-Konzerns aus Sicht der Gruppe zu einer überproportionalen Reduktion der Overheadkosten führen. Die wesentlichen Overhead-Strukturen des Handwerker-Geschäftes, bestehend aus Geschäftsführung, IT, Einkauf, Controlling, etc. werden sich bei einer Vergrößerung der Handwerkeranzahl nur unterproportional erhöhen und damit Synergien erzeugen. Zusätzlich können durch das kumulierte Einkaufsvolumen beider Unternehmen signifikante Skaleneffekte im Materialeinkauf realisiert werden.
- *Aufbau eines Shared Services Centers von Deutsche Annington und Gagfah-Konzern:* Des Weiteren können über den Aufbau eines gemeinsamen zentralen Kundenservices und Backoffices Synergien geschaffen werden. Da sich das Servicevolumen beider Unternehmen gemeinsam nahezu verdoppelt, erlaubt dies eine weitaus effizientere operative Steuerung und Erhöhung der Produktivität. Zusätzlich werden sich Overheadsnergien durch gemeinsame Managementstrukturen in Kostensenkungen materialisieren. Zu gemeinsamen Services gehören die zentrale Bewirtschaftung, zentrale Unterstützung der Vermietungsorganisation, Nebenkosten- und Heizkostenabrechnung und Forderungsmanagement. Zusätzlich zu Synergien in den Verwaltungskosten, könnten durch eine stärkere Standardisierung und besseres Prozessmanagement ein reduzierter Betriebskostensaldo und ein geringerer Mietausfall erreicht werden.
- *Aufbau einer Einkaufskooperation von Deutsche Annington und Gagfah-Konzern:* Aufgrund der möglichen Bündelung des Einkaufsvolumens lassen sich aus Sicht der Gruppe weitere Synergien schaffen. Insbesondere in den Bereichen Flottenmanagement, Einkauf von IT-Hardware und Dienstleistungen lassen sich durch die Erhöhung des Einkaufsvolumens signifikante Kosteneinsparungen erzielen. Zusätzlich gibt es Potenzial für eine Reduktion der nebenkostenrelevanten Einkaufspositionen, die sich zunächst nur marginal im FFO 1

niederschlagen, jedoch mittelfristig zu einer erhöhten Kundenzufriedenheit aufgrund niedrigerer Nebenkosten führen werden.

- *Ausdehnung des Deutsche Annington Multimedia Geschäfts auf die Zielgesellschaft:* Ende 2011 ist die Gruppe eine strategische Partnerschaft mit der Deutschen Telekom eingegangen, um den bundesweiten Wohnungsbestand mit moderner Glasfasertechnik auszustatten und die Kunden mit einem TV-Signal zu versorgen. Ziel ist es, alleine im Bestand der Gruppe 145.000 Wohnungen mit TV Signalen zu versorgen. Dieses Geschäftsfeld erlaubt es der Gruppe in Kooperation mit der Deutschen Telekom, seinen Kunden Kabel TV zu günstigen Konditionen anzubieten. Das hierbei erzielte Ergebnis der Konzerntochter Deutsche Multimedia Service GmbH lässt sich durch die Ausdehnung ihrer Geschäftstätigkeit auf den Bestand des Gagfah-Konzerns materiell erhöhen.
- *Synergien durch optimierte, arbeitsteilige lokale Bewirtschaftung:* Der deutschlandweite Bestand der Gruppe und des Gagfah-Konzerns zeigt Potenziale für eine Optimierung des lokalen Property Managements. Typischerweise sind die Bewirtschaftungskosten pro Wohneinheit aufgrund von Fahrzeiten stark abhängig von der lokalen Konzentration der Bestände. Orte großer Bestandskonzentration erlauben eine optimale Aufgabenteilung der lokalen Organisationen und verhindern dadurch Unproduktivitäten. Die große Überlappung der Portfolien der Gruppe und des Gagfah-Konzerns führt dazu, dass die Konzentration der Bestände an zahlreichen Standorten zunimmt und so Synergien etwa durch gegenseitige Beauftragung geschaffen werden können.
- *IT Synergien:* Zusätzlich zu den Synergien in Bezug auf IT-Einkauf lassen sich durch eine gemeinsame SAP Plattform speziell auf der Seite der Anwendungsentwicklung die Kosten senken. Zusätzlich lassen sich durch den Aufbau eines gemeinsamen IT-Managements und IT-Supports die Fixkosten weiter optimieren.

Finanzielle Synergien

- *Reduktion des Zinsaufwands durch Refinanzierung und eine erwartete Heraufstufung des Ratings auf BBB+ durch Standard & Poor's:* Durch die Übernahme des Gagfah-Konzerns lassen sich nach Ansicht der Gruppe die zukünftigen laufenden Zinskosten des Kombinierten Unternehmens deutlich senken. Insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Ablösung der bestehenden CMBS Finanzierungen im Gagfah-Konzern ergibt sich ein signifikantes Einsparpotential: Nach Ansicht der Gruppe wäre aus heutiger Sicht die Ablösung der bestehenden CMBS Finanzierungen durch unbesicherte Unternehmensschuldschreibungen vorteilhaft und würde zu einer Reduzierung der zukünftigen laufenden Zinskosten führen. Weitere Synergien können sich aus Optimierung der zu übernehmenden hypothekarisch besicherten Kleindarlehen („senior loans“) ergeben. Auf das bestehende Investment Grade Rating des BBB kann der Erwerb des Gagfah-Konzerns nach Einschätzung der Gruppe positive Auswirkung haben. Durch eine Verbesserung der externen Bonitätseinschätzung würde sich auf der Fremdkapitalseite die Möglichkeit von zusätzlichem Optimierungspotential und einer weiteren Reduzierung der Zinskosten ergeben.
- *Gestärktes Kapitalmarktprofil:* Schließlich stärkt der Erwerb das Kapitalmarktprofil des Kombinierten Unternehmens. Beruhend auf einer erwarteten Marktkapitalisierung nach Vollzug des Zusammenschlusses (auf Basis des XETRA Schlusskurses vom 28. November 2014) in Höhe von ca. EUR 9 Mrd. wird das kombinierte Unternehmen das mit Abstand größte deutsche Immobilienunternehmen sein. Gemessen an dieser Marktkapitalisierung im Streubesitz (auf Basis des XETRA Schlusskurses vom 28. November 2014) würde auf kontinentaleuropäischer Ebene der zweitgrößte Akteur im Immobiliensektor entstehen. Mit der gestiegenen Bedeutung und Liquidität der Deutsche-Annington-Aktie wird die Anziehungskraft für Investoren deutlich zunehmen. Dies sollte auch die Finanzierung mit Eigen- und/oder Fremdkapital zu verbesserten Konditionen sicherstellen. Beispielsweise besteht die Möglichkeit, dass sich aufgrund des verbesserten operativen Profils des Kombinierten Unternehmens eine verbesserte Bewertung durch Ratingagenturen ergibt.

Zudem können durch das teilweise Aktientauschangebot neue Anlegerkreise für die Gesellschaft erschlossen werden. Zudem können durch das teilweise Aktientauschangebot neue Anlegerkreise für die Deutsche Annington erschlossen werden. Weiterhin ergibt sich im Falle einer gesteigerten Liquidität nach Ansicht von Deutsche Annington mittelfristig auch eine mögliche Aufnahme in den DAX 30.

Weiteres Wertsteigerungspotential

Durch die zuvor aufgeführten erwarteten wirtschaftlichen Folgen und Vorteile der Transaktion ergeben sich möglicherweise weitergehende, schwer zu quantifizierende Wertsteigerungspotentiale für Aktionäre der Gruppe sowie ehemalige Gagfah-Aktionäre: Durch die Größe des Kombinierten Unternehmens, seine Marktstellung, die erwarteten Synergien, den verbesserten Zugang zu Kapitalmärkten und andere Faktoren ergibt sich aus Sicht der Gruppe ein insgesamt deutlich verbessertes Gesamtrisikoprofil. Eine derartige Verbesserung könnte mittelfristig zu einer Neubewertung der relevanten Gewinn-, Cash Flow- und Dividendenströme der Gruppe durch den Kapitalmarkt und damit zu einer Neubewertung der Aktie führen. Eine solche Neubewertung würde ein signifikantes Wertsteigerungspotential für alle derzeitigen Aktionäre der Gesellschaft und Gagfah-Aktionäre darstellen.

Übernahmeangebot in Form eines kombinierten Bar- und Tauschgebots

Die Gesellschaft bietet den Aktionären von Gagfah, beginnend am 19. Dezember 2014, gegen je 14 von ihnen gehaltene Aktien von Gagfah mit einem Nennwert von EUR 1,25 eine Barzahlung in Höhe von EUR 122,52 sowie 5 Aktien von Deutsche Annington Immobilien SE zum Tausch an.

Transaktionsstruktur

Der Erwerb der Anteile an der Gagfah S.A. soll sich in folgenden Schritten vollziehen:

Angebotskapitalerhöhung I gegen gemischte Sacheinlage und ggf. gegen Bareinlage aus genehmigtem Kapital zum Zweck des Vollzugs des Übernahmegebots

Die für den Vollzug des Übernahmegebots benötigten DA-Angebotsaktien sollen, vorbehaltlich der unten dargestellten Einschränkungen, im Wege der Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 5.410.101,00 aus dem Genehmigtem Kapital 2014 und in Höhe von weiteren bis zu EUR 83.331.111,00 aus dem Genehmigten Kapital unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre geschaffen werden.

Mit Beschluss vom 1. Dezember 2014 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 30. November 2014 beschlossen, eine bezugsrechtsfreie Kapitalerhöhung aus den Genehmigten Kapitalia in einem maximalen Umfang von EUR 88.741.212,00 durch die Ausgabe von bis zu 88.741.212 auf den Namen lautenden nennwertlosen Stammaktien (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 durchzuführen. Die DA-Angebotsaktien aus der Angebotskapitalerhöhung I werden – soweit rechtlich möglich – mit Gewinnanteilsberechtigung für das Geschäftsjahr 2014 ausgegeben. Sollte sich die Abwicklung des Übernahmegebots verzögern, könnte die Gesellschaft – abhängig vom Ausmaß der zeitlichen Verzögerung – aus rechtlichen Gründen nicht mehr in der Lage sein, DA-Angebotsaktien mit einer Gewinnanteilsberechtigung für das Geschäftsjahr 2014 auszugeben. In diesem Fall würden die DA-Angebotsaktien mit einer Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2015 ausgegeben werden. Sollten die DA-Angebotsaktien nicht mit einer Gewinnanteilsberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2014 ausgegeben werden können, haben die Gesellschaft und die Gagfah in der Grundsatzvereinbarung vereinbart, gemeinsam darauf hinzuwirken, den Gagfah-Aktionären durch Vorabauschüttung vor Vollzug des Übernahmegebots einen entsprechenden wirtschaftlichen Ausgleich zu verschaffen, wobei die Gesellschaft, sofern erforderlich, der Gagfah entsprechende liquide Mittel zur Verfügung stellen würde. Alternativ kann die Gesellschaft nach ihrer Wahl den Gagfah-Aktionären, die das Übernahmeangebot angenommen haben, anderweitig einen angemessenen wirtschaftlichen Ausgleich für eine fehlende Gewinnanteilsberechtigung für das Geschäftsjahr 2014 verschaffen.

Deutsche Annington beabsichtigt aus steuerrechtlichen Gründen, maximal bis zu 95 % (auf ganze Aktien abgerundet) minus 10.000 Stück der jeweils ausstehenden an der Gagfah S.A. zu übernehmen, wobei die 95 % unter Berücksichtigung der von der Gruppe außerhalb des Übernahmeangebots erworbenen Gagfah-Aktien berechnet werden. Denn gemäß § 1 Abs. 3 und Abs. 3a Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) führt der Erwerb von mindestens 95 % der Anteile an einer Gesellschaft zu einer Grunderwerbsteuerpflicht in Bezug auf die zum Gesellschaftsvermögen gehörenden, in Deutschland gelegenen Grundstücke.

Die Steuerpflicht gemäß § 1 Abs. 3 und Abs. 3a GrEStG entstände, wenn die Annahmquote des Übernahmeangebots so hoch wäre, dass die Umtauschtreuhänder Aktien der Gagfah S.A. in einem Umfang als Sacheinlage in die Gesellschaft einbringen müssten, der zu einem Anteil der Deutschen Annington Immobilien SE am Kapital der Gagfah S.A. von mindestens 95 % führen würde.

Die Angebotskapitalerhöhung Ia wird daher gegen gemischte Sacheinlagen in Form eingereichter Gagfah-Aktien bis zu einer Anzahl, die einem Anteil von 95 % (auf ganze Aktien abgerundet) minus 10.000 Stück der jeweils ausstehenden Gagfah-Aktien (einschließlich etwaiger aufgrund der teilweisen oder vollständigen Wandlung der Wandelschuldverschreibung 2014 bis zu diesem Zeitpunkt ausgegebener Gagfah-Aktien, unter Berücksichtigung der von der Gruppe außerhalb des Übernahmeangebots erworbenen Gagfah-Aktien entspricht, durchgeführt.

Wird das Übernahmeangebot für eine Anzahl von Gagfah-Aktien angenommen, die dazu führen würde, dass Deutsche Annington infolge des Übernahmeangebots (unter Berücksichtigung von durch Deutsche Annington etwa außerhalb des Übernahmeangebots erworbene Gagfah-Aktien) mehr als 90 % der jeweils ausstehenden Gagfah-Aktien erwerben würde, wird für die Erbringung der Angebotsgegenleistung für die 12.385.559 Stück Gagfah-Aktien die Angebotskapitalerhöhung Ib gegen Bareinlagen durchgeführt, soweit dies erforderlich ist, um die Umtauschtreuhänder in die Lage zu versetzen, den Gagfah-Aktionären auch für die Überschussaktien entsprechend dem Inhalt dieses Übernahmeangebots DA-Angebotsaktien liefern zu können.

Zur Zeichnung der im Zuge der Angebotskapitalerhöhung I auszugebenden DA-Angebotsaktien sollen alleine die Umtauschtreuhänder in ihrer Funktion als zum Zweck der Abwicklung des Übernahmeangebots eingeschaltete Umtauschtreuhänder für die Gagfah-Aktionäre bzw., soweit die Angebotskapitalerhöhung Ib für Überschussaktien gegen Bareinlage durchgeführt wird, für die Drittbank, zugelassen sein. Das Bezugsrecht der Deutsche-Annington-Aktionäre soll ausgeschlossen werden.

Aktionäre der Gagfah, die das Übernahmeangebot annehmen, übertragen ihre Gagfah-Aktien auf die Umtauschtreuhänder. Die Umtauschtreuhänder bringen sodann maximal bis zu 95 % (auf ganze Aktien abgerundet) minus 10.000 Stück der jeweils ausstehenden an der Gagfah S.A. (unter Berücksichtigung der von der Gruppe außerhalb des Übernahmeangebots erworbenen Gagfah-Aktien), die von ihnen treuhänderisch gehalten werden, als Sacheinlage im Rahmen der Angebotskapitalerhöhung Ia sowie, soweit eine Erhöhung des Grundkapitals gegen Bareinlage im Rahmen der Angebotskapitalerhöhung Ib erfolgt, eine eventuell erforderliche Bareinlage in Deutsche Annington ein und zeichnen die mit der Angebotskapitalerhöhung Ia und Ib geschaffenen DA-Angebotsaktien. Nach Eintragung der Durchführung der Angebotskapitalerhöhung Ia und Ib werden die Umtauschtreuhänder die neu geschaffenen DA-Angebotsaktien entsprechend dem Umtauschverhältnis über die Abwicklungsstelle auf die Gagfah-Aktionäre, die das Übernahmeangebot angenommen haben, übertragen.

Aktienteilrechtsbeträge, also Gagfah-Aktien, für die der Gagfah-Aktionär auf Grundlage des Umtauschverhältnisses nicht zum Bezug einer vollen DA-Angebotsaktie berechtigt ist, werden von der Abwicklungsstelle verwertet. Die Erlöse aus der Verwertung der Aktienteilrechtsbeträge werden dem betroffenen Gagfah-Aktionär anteilig gutgeschrieben.

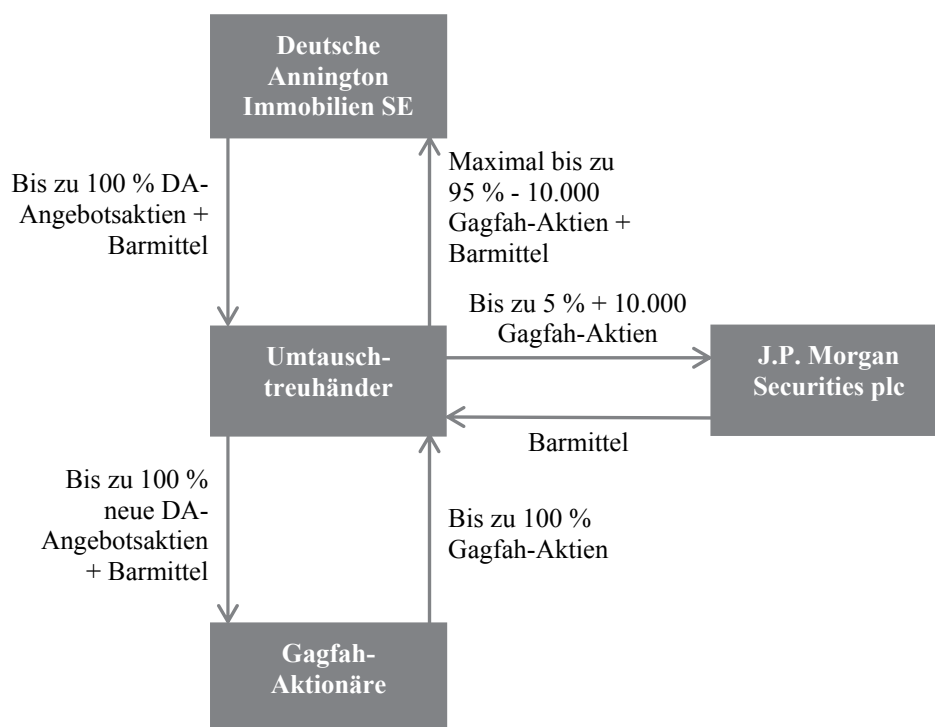
Der maximale Umfang der Angebotskapitalerhöhung Ia und Ib ist so bemessen, dass auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Übernahmeangebots ausstehenden Gagfah-Aktien plus der zu diesem Zeitpunkt von Gagfah gehaltenen eigenen Aktien, die eingereicht werden

können, wobei diese Berechnung unter der Annahme erfolgt, dass eine hinreichende Anzahl von DA-Angebotsaktien für sämtliche bei Ablauf der Weiteren Annahmefrist ausstehenden Gagfah-Aktien ausgegeben werden kann, und beträgt EUR 88.741.212,00, also 88.741.212 Aktien. In Höhe von maximal EUR 84.316.970,00 erfolgt die Kapitalerhöhung gegen gemischte Sacheinlagen, in Höhe von maximal EUR 4.424.242,00 gegen Bareinlagen.

Da die Umtauschtreuhänder keine Differenzhaftung nach §§ 188 Abs. 2 Satz 1, 36a Abs. 2 Satz 3 AktG in Höhe des Einbringungswerts der Gagfah-Aktien übernehmen, werden die neuen Aktien der Deutsche Annington Immobilien SE zum geringsten Ausgabebetrag von EUR 1,00 (§§ 8 Abs. 3 Satz 3, 9 Abs. 1 Aktiengesetz) ausgegeben und die Differenz zu dem Einbringungswert der Sacheinlage soll als freiwillige Zuzahlung aufgrund schuldrechtlicher Vereinbarung behandelt werden.

Die Drittbank erhält von Deutsche Annington eine Provision, deren Höhe unter anderem von dem Betrag, der als Gegenleistung für den Erwerb der Gagfah-Aktien zur Verfügung gestellt wird, und der Zeitspanne bis zur Weiterveräußerung dieser Aktien abhängt.

Vereinfachte Darstellung der Transaktionsstruktur



Angebotskapitalerhöhung II gegen gemischte Sacheinlage und/oder gegen Bareinlage aus genehmigtem Kapital im Fall eines gesetzlichen Andienungsrechts

Für den Fall des Entstehens eines Andienungsrechts der Gagfah-Aktionäre nach Ende der Weiteren Annahmefrist gemäß Art. 16 Abs. 1 des Luxemburger Übernahmegesetzes hat der Vorstand am 1. Dezember 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, eine weitere bezugsrechtsfreie Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital (a) in einem maximalen Umfang von EUR 84.316.970,00 gegen gemischte Sacheinlage im Rahmen der Angebotskapitalerhöhung IIa durch die Ausgabe von bis zu 84.316.970 auf den Namen lautenden nennwertlosen Stammaktien (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 durchzuführen und (b) in einem maximalen Umfang von EUR 4.424.242,00 durch die Ausgabe von bis zu 4.424.242 auf den Namen lautenden nennwertlosen Stammaktien (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 gegen Bareinlage im Rahmen der Angebotskapitalerhöhung IIb

durchzuführen. Die DA-Angebotsaktien aus der Angebotskapitalerhöhung II werden – soweit rechtlich möglich – mit Gewinnanteilsberechtigung für das Geschäftsjahr 2014 ausgegeben.

Der Umfang der Angebotskapitalerhöhung II wird insgesamt bis zu 88.741.212 DA-Angebotsaktien betragen. Der Umfang ist so bemessen, dass gemäß der Angebotsgegenleistung auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Übernahmeangebots ausstehenden Gagfah-Aktien plus der Anzahl der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Übernahmeangebots von Gagfah gehaltenen eigenen Aktien eine hinreichende Anzahl von DA-Angebotsaktien für sämtliche bei Ablauf der Frist zur Ausübung des Andienungsrechts gemäß Art. 16 Abs. 1 des Luxemburger Übernahmegesetzes ausstehenden Gagfah-Aktien abzüglich der Anzahl der bis zum Ablauf der Weiteren Annahmefrist Eingereichten Gagfah-Aktien ausgegeben werden kann. Diese DA-Angebotsaktien werden gegen gemischte Sacheinlage ausgegeben, soweit es sich nicht um Überschussaktien handelt; insoweit erfolgt die Ausgabe gegen Bareinlage.

Die Angebotskapitalerhöhung IIa darf nur insoweit durchgeführt werden, als die Zahl der in Durchführung der Angebotskapitalerhöhung Ia ausgegebenen Aktien den Umfang von 83.331.111 neuen Stückaktien (in Bezug auf das Genehmigte Kapital 2013) und den Umfang von 985.859 neuen Stückaktien (in Bezug auf das Genehmigte Kapital 2014) unterschreitet. Ferner darf die Angebotskapitalerhöhung IIb nur insoweit durchgeführt werden, als die Zahl der in Durchführung der Angebotskapitalerhöhung Ib ausgegebenen Aktien den Umfang von 4.424.242 neuen Stückaktien unterschreitet.

Zur Zeichnung der im Zuge der Angebotskapitalerhöhung II auszugebenden DA-Angebotsaktien sind alleine die Umtauschtreuhänder für die Gagfah-Aktionäre bzw., soweit die Angebotskapitalerhöhung IIb für Überschussaktien gegen Bareinlage durchgeführt wird, für die Drittbank, zugelassen. Das Bezugsrecht der Deutsche-Annington-Aktionäre ist ausgeschlossen. Zur Zeichnung der DA-Angebotsaktien gegen Bareinlage in Vertretung der Umtauschtreuhänder hat sich der Notar verpflichtet.

Erwarteter Emissionstermin

Deutsche Annington geht davon aus, dass der Emissionstermin für die neuen Aktien aus der Angebotskapitalerhöhung I vor dem 1. März 2015 liegen wird. Die Gesellschaft erwartet ferner, dass die Emission der Angebotskapitalerhöhung II, soweit eine solche auf entsprechende Beschlüsse des Vorstands und des Aufsichtsrats der Gesellschaft durchgeführt werden sollte, in der ersten Jahreshälfte 2015 stattfinden wird.

Auswirkungen eines erfolgreichen Übernahmeangebots auf Deutsche Annington

Bei erfolgreicher Durchführung dieses Übernahmeangebots würde Deutsche Annington nach ihrer Ansicht ihre Position als führende deutsche Wohnimmobiliengesellschaft mit einem Portfolio von ca. 325.000 Wohneinheiten mit einem Verkehrswert von ca. EUR 19 Mrd. (per 30. September 2014) ausbauen können. Hierin nicht enthalten sind Transaktionen, die bereits nach dem Stichtag (per 30. September 2014) vollzogen worden sind, der Vollzug des Erwerbs der Vitus Real Estate Group im Oktober 2014, oder nach Erwartung der Gesellschaft im zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2015 vollzogen werden, wie der Vollzug der Franconia Transaktion, der für den 1. April 2015 vorgesehen ist. Unter Berücksichtigung dieser Transaktionen würde sich die Anzahl der Wohneinheiten im Portfolio von Deutsche Annington von ca. 325.000 Wohneinheiten um ca. 25.000 Wohneinheiten (ca. 20.000 Wohneinheiten des Behaltene Vitus-Portfolios und ca. 5.000 Wohneinheiten aus der Franconia-Transaktion) auf ca. 350.000 Wohneinheiten erhöhen. Ebenfalls nicht enthalten ist der von Gagfah in ihrer Pressemitteilung vom 3. November 2014 angekündigte Erwerb zusätzlicher 6.300 Wohneinheiten aus unterschiedlichen Portfolios, der bis zum Jahresende 2014 vollzogen sein soll. Unter Berücksichtigung dieser Transaktionen ergäbe sich nach Einschätzung der Gesellschaft ein Verkehrswert des gemeinsamen Portfolios von ca. EUR 21 Mrd. Zu den Transaktionen der Gesellschaft siehe ausführlicher „*Wesentliche Verträge–Verträge im Zusammenhang mit kürzlich durchgeführten Akquisitionen*“. Die Gesellschaft beabsichtigt, die gemeinsamen Wohnungsbestände der Gruppe und des Gagfah-Konzerns weiterhin nachhaltig und verantwortungsvoll zu bewirtschaften.

Insbesondere soll die Geschäftspolitik der Gruppe und des Gagfah-Konzerns, in den Erhalt, die Modernisierung und die Aufwertung des Wohnungsbestands angemessen zu investieren, im bisherigen Umfang fortgeführt werden.

Unter der Voraussetzung, dass alle derzeit ausgegebenen Gagfah-Aktien unter Berücksichtigung der Gagfah-Aktien aus der Ausübung der Wandelschuldverschreibung 2014 umgetauscht werden, werden nach Abschluss der Transaktion die früheren Aktionäre der Gesellschaft einen Anteil von 73,2 % und die früheren Aktionäre von Gagfah einen Anteil von 26,8 % an dem erhöhten Grundkapital der Deutsche Annington Immobilien SE halten.

MÄRKTE UND WETTBEWERB

Märkte

Die Geschäftstätigkeit der Gruppe wird von zahlreichen demografischen, wirtschaftlichen und politischen Faktoren beeinflusst. Alle Entwicklungen im Immobiliensektor im und rund um den Wohnungsmarkt in Deutschland betreffen auch die Gesellschaft, vor allem, wenn sie in folgenden vier geografischen Regionen auftreten: Nordrhein-Westfalen, Hessen, Bayern und Berlin, wo Deutsche Annington besonders stark engagiert ist. Der Wohnimmobilienmarkt hat erhebliche Auswirkungen auf die zukünftige Entwicklung der Wohnungspreise, Miethöhen, Belagsfluktuationen und Leerstände sowie auf den Anteil an Wohnungseigentum.

Deutschland

Mit einer Bevölkerung von 80,5 Millionen laut letzten Erhebungen Ende 2012, die auf der Volkszählung 2011 beruhen, außerdem einem Bruttoinlandsprodukt („BIP“) von rund EUR 2,74 Bio. und einem BIP-Wachstum von 0,4 % im Jahr 2013 (Quelle: Statistisches Bundesamt, Bevölkerung und Statistisches Bundesamt, *Gesamtwirtschaft & Umwelt – Inlandsprodukt*) ist Deutschland sowohl das bevölkerungsreichste als auch das wirtschaftlich produktivste Land innerhalb der Europäischen Union.

Demografische Trends

In Deutschland finden gegenwärtig drei wesentliche demografische Veränderungen statt: (i) langfristig schrumpft die Bevölkerung, (ii) die Haushalte werden immer kleiner, während ihre Zahl steigt, und (iii) die Bevölkerung wird immer älter.

Seit über einem Jahrzehnt nimmt die Bevölkerung Deutschlands laufend ab. Zwischen 2000 und 2010 betrug dieser Rückgang rund 0,8 %. Prognosen sprechen von einer Fortsetzung des Trends und davon, dass die Bevölkerung zwischen 2010 und 2025 um weitere 2,0 % abnehmen wird (Quelle: BBSR (*Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung – Regionalplanung 2030*)).

Doch im Gegensatz zum prognostizierten langfristigen Bevölkerungsrückgang ist Deutschland 2013 bereits zum dritten Mal in Folge gewachsen. Dieser Umstand hängt hauptsächlich mit dem massiven Migrationszuwachs in Deutschland zusammen (Quelle: *Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 007 vom 8.1.2014*). Außerdem ist die Zahl der deutschen Haushalte in den letzten Jahren gestiegen. So gab es 2012 rund 40,7 Millionen Haushalte in Deutschland und damit mehr als die 40,4 Mio. des Jahres 2011 und die 40,3 Millionen des Jahres 2010. Dies entspricht einem Zuwachs von ca. 0,9 % (Quelle: *Statistisches Bundesamt, Online-Datenbank Genesis, Private Haushalte*). Der Anstieg der Zahl der Haushalte wird sich voraussichtlich zwischen 2010 und 2025 mit einem Plus von 2,9 % fortsetzen (Quelle: *BBSR – Regionalplanung 2030*). Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag 2012 bei 2,01 Personen gegenüber 2,02 Personen 2011 und 2,03 Personen 2010 (Quelle: *Statistisches Bundesamt, Bevölkerung*). Der Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße spiegelt einen Anstieg der Ein- und Zweipersonenhaushalte wider (die zwischen 2010 und 2025 voraussichtlich um 8,9 % zunehmen werden), zeigt aber auch einen Rückgang der Drei- und Vierpersonenhaushalte. Die Anzahl der Einpersonenhaushalte in Deutschland ist zwischen 2000 und 2010 insgesamt um 16,8 % gestiegen (Zweipersonenhaushalte: 6,9 %) und sollte Prognosen zufolge zwischen 2010 und 2025 um weitere 7,3 % (Zweipersonenhaushalte: um 10,9 %) ansteigen (Quelle: *BBSR – Regionalplanung 2030*). Mit einer Steigerung von 0,8 % im Jahr 2012 wuchsen die Einpersonenhaushalte deutlich, übertroffen nur noch durch die Zweipersonenhaushalte, die im selben Zeitraum um 1,2 % zugenommen hatten. 2012 ging die Zahl der Haushalte mit drei, vier, fünf und mehr Personen um 0,2 %, 1,2 % bzw. 1,5 % zurück. Diese Trends werden voraussichtlich anhalten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße dürfte bereits 2015 unter 2,0 Personen und bis 2030 auf 1,88 Personen fallen (Quelle: *Statistisches Bundesamt, Bevölkerung*).

Die Altersstruktur der Bevölkerung vieler Industrieländer, vor allem in Europa, befindet sich in einem schrittweisen Übergang. Am deutlichsten unter allen europäischen Ländern ist dieser Trend

in Deutschland ausgeprägt (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Ältere Menschen in Deutschland und der EU, 2011*). Von 1990 bis einschließlich 2009 ist die Zahl der Personen im Alter ab 65 in Deutschland um 41,9 % gestiegen (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Ältere Menschen in Deutschland und der EU, 2011*). Bereits 2013 waren mehr als ein Fünftel aller Deutschen (20,7 %) 65 Jahre alt oder älter. Der EU-Durchschnitt lag im selben Zeitraum bei 18,2 % (*Quelle: Eurostat-Datenbank*). Laut Prognosen wird dieser Prozentsatz bis 2040 auf über 25,0 % anwachsen (*Quelle: Pestel Institut, Bedarf an seniorengerechten Wohnungen in Deutschland*) und bis 2060 in Deutschland 34,0 % erreichen (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Ältere Menschen in Deutschland und der EU, 2011*). 2009 lebte fast in jedem dritten Haushalt eine Person im Alter von 65 und darüber (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Ältere Menschen in Deutschland und der EU, 2011*). Andere Prognosen sprechen davon, dass 2025 in etwa 10 Millionen deutschen Haushalten eine Person im Alter von 70 und darüber leben wird (*Quelle: Pestel Institut, Bedarf an seniorengerechten Wohnungen in Deutschland*).

Sollten diese drei soeben beschriebenen Trends wie prognostiziert anhalten, wird die Nachfrage nach Wohnungen im Allgemeinen und nach barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen weiter zunehmen. Vor allem Wohnungen, die sich für Ein- und Zweipersonenhaushalte und/oder ältere Personen eignen, werden in Zukunft stark nachgefragt werden. Schätzungen gehen von einer Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen im Ausmaß von 2 Millionen Wohneinheiten 2025 aus. Gegenwärtig gibt es etwa vier- bis fünftausend solcher Wohnungen, was bedeutet, dass durchschnittlich einhunderttausend weitere pro Jahr bereitgestellt (entweder neu errichtet oder modernisiert) werden müssen, soll die erwähnte Nachfrage befriedigt werden (*Quelle: Pestel Institut, Bedarf an seniorengerechten Wohnungen in Deutschland*).

BIP und Wirtschaftswachstum

Nach dem drastischen Einbruch des preisbereinigten BIP um 5,1 Prozentpunkte im Jahr 2009 hat sich die deutsche Wirtschaft mittlerweile nicht nur stabilisiert, sondern in den letzten Jahren auch deutlich erholt. Das preisbereinigte (also reale) BIP-Wachstum betrug 2010 4,0 %, 2011 3,3 %, 2012 0,7 % und 2013 0,4 % (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Gesamtwirtschaft & Umwelt – Inlandsprodukt und Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 16 vom 15.1.2014*). Die deutsche Wirtschaft verzeichnete 2013 nach inflationsbedingten, saisonalen und kalendarischen Anpassungen gegenüber dem Vorjahr ein BIP-Wachstum von 0,5 %. Der Hauptgrund dafür lag im letztlich höheren Konsumwachstum. Die Ausgaben der Haushalte stiegen 2013 um 0,9 %, während der Staat um 1,1 % mehr ausgab. Obwohl der durch die Bauindustrie geschaffene preisangepasste Bruttomehrwert 2013 immer noch um 1,2 % zurückging, machte der Rückgang nur noch die Hälfte des Werts von 2012 aus (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 16 vom 15.1.2014*). Der Ausblick bleibt angesichts der geopolitischen und externen Risiken wie etwa der Gefahr, dass der Aufschwung in der Eurozone ausbleiben könnte, unsicher. Unter Berücksichtigung dieser Risiken schätzt die deutsche Bundesregierung, dass das nationale BIP im Jahr 2014 um 1,8 % wachsen wird, während der IWF von 1,9 % ausgeht (*Quelle: IWF, World Economic Outlook, Juli 2014, Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Monatsbericht, Mai 2014*). Allerdings sollte das reale deutsche BIP-Wachstum von voraussichtlich 1,8 % im Jahr 2014 jenes der gesamten Europäischen Union, das für 2014 mit 1,6 % prognostiziert wird, übertreffen (*Quelle: Europäische Wirtschaftsprognose Frühling 2014 der Europäischen Kommission*).

Beschäftigung und Kaufkraft

Das stetige Wirtschaftswachstum in Deutschland spiegelt sich auch in einer anhaltend niedrigen Arbeitslosenrate bei gleichzeitig laufenden Steigerungen von Einkommen, Konsumausgaben und Pro-Kopf-Kaufkraft wider. So waren 2013 rund 2,95 Millionen Menschen in Deutschland arbeitslos. Dies bedeutet eine durchschnittliche Arbeitslosenrate von relativ stabilen 6,9 %, (plus 0,1 Prozentpunkte) gegenüber dem Vorjahr und um 0,2 Prozentpunkte weniger als 2011 (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Arbeitslosigkeit*). Die Kaufkraft pro Kopf beträgt 2014 EUR 21.179 und jene pro Haushalt EUR 43.275, während sie 2013 EUR 20.621 pro Kopf und EUR 42.305 pro Haushalt betragen hatte (*Quelle: GfK Kaufkraft – Kaufkraft Deutschland 2013 und GfK Kaufkraft – Kaufkraft Deutschland 2014*).

Verbraucherpreisentwicklung

Der durchschnittliche Verbraucherpreisindex des Jahres 2013 („VPI“) in Deutschland lag um 1,5 % höher als der VPI aus 2012. Die Preisschwankungen waren vor allem durch die um 4,4 % höheren Lebensmittelpreise bedingt. Im selben Zeitraum gingen die Preise für Wohnen, Wasser, Strom, Gas und dergleichen um 2,0 % in die Höhe. Die Nettokaltmieten stiegen 2013 um 1,3 % und die Energiepreise für die Haushalte um durchschnittlich 4,1 % gegenüber 2012 (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 17 vom 16.1.2014*).

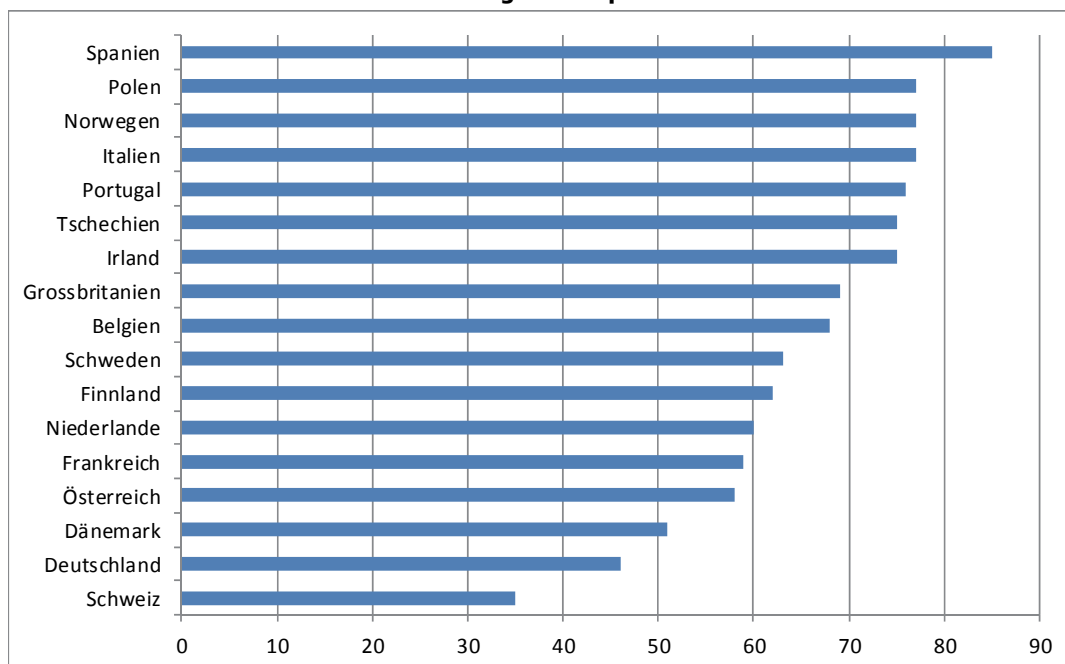
Der deutsche Wohnungsmarkt im Überblick

Die Risiken, die mit der Eurokrise und den niedrigen Zinssätzen einhergehen, gelten als bedeutende Antriebsfaktoren für die Wohnungsnachfrage in Deutschland (*Quelle: Deutsche Bundesbank, Monatsbericht, Dezember 2012*). Der Immobilien- und Wohnungsmarkt ist für die deutsche Wirtschaft (das ist das deutsche BIP) und für die Bevölkerung des Landes relevant. Der Immobilien- und Wohnungsmarkt wird als „Grundstücks- und Wohnungswesen“ in der Inlandsproduktberechnung der wichtigen gesamtwirtschaftlichen Größen der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung bezeichnet und hat einen Wert von EUR 281,3 Mrd. oder 10,0 % des gesamten deutschen BIP mit Stand zum 25. November 2014 (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung, Inlandsproduktberechnung, Stand: 25. November 2014*).

Die Wohnungskosten machen den größten Teil der Ausgaben eines Haushalts aus. Bei der letzten Erfassung im Jahr 2012 gaben deutsche Haushalte im Durchschnitt EUR 796 oder 34,5 % ihrer monatlichen Konsumausgaben für Wohnung, Energie und Wohnrauminstandhaltung aus (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Social & Society – Verbraucherausgaben*). Die durchschnittliche nationale Bruttokaltmiete (ohne Heizkosten) belegter Einheiten in Wohnhäusern (ohne Wohnheime) betrug nach letzter Messung im Jahr 2010 EUR 6,37 je Quadratmeter und Monat (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Wohnen*).

Wohnen wird in Deutschland nicht nur als wirtschaftliches Marktsegment, sondern auch als soziales Gut betrachtet, auf das jeder Mensch Anspruch hat. Es genießt daher ein erhöhtes Maß an Aufmerksamkeit in der öffentlichen Verwaltung, was die lange Geschichte des sozialen Wohnbaus in Deutschland erklären mag (*Quelle: Enquete-Bericht*). Der deutsche Wohnungsmarkt ist außerdem aus historischen, wirtschaftlichen und soziokulturellen Gründen überwiegend ein Mietmarkt.

Wohneigentumsquote



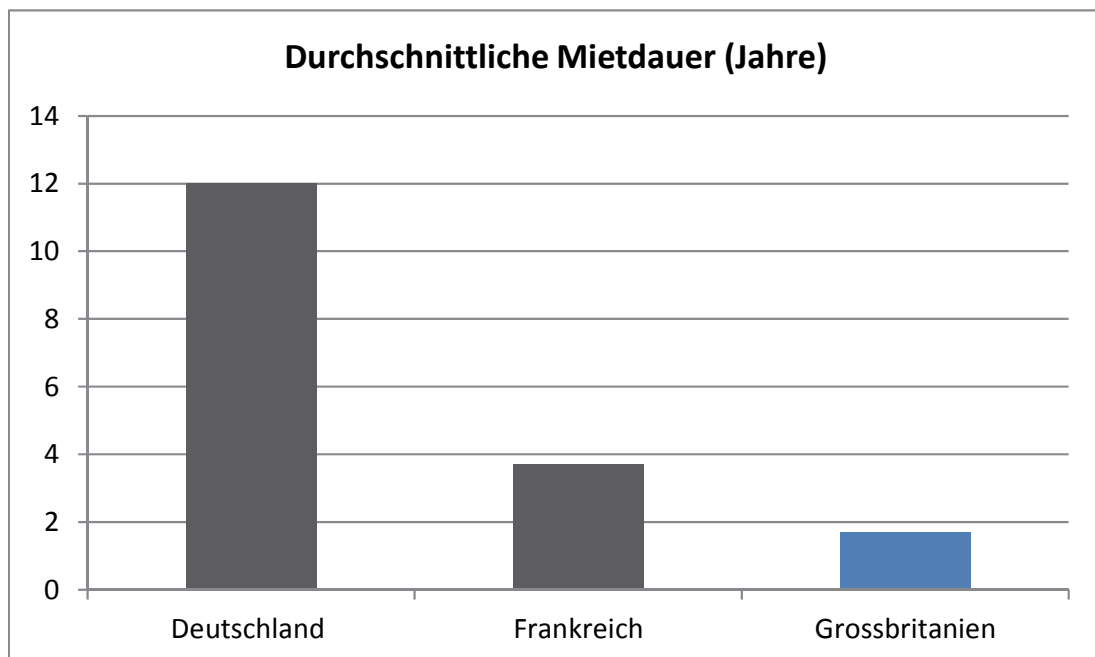
(Quelle: ifs-Bericht)

Der reife deutsche Markt für Mietwohnungen und Immobilienfinanzierungen bedeutet zugleich eine geringe Volatilität und hohe Stabilität, und er koppelt den deutschen Wohnungsmarkt von den allgemeinen wirtschaftlichen Schwankungen ab. (Quelle: MPRA-Dokument Nr. 43315). Außerdem steigen an vielen Orten Mieten, Preise und Einkommen im Gleichklang. Das ist auch der Grund, warum es kaum zu einem Überangebot an Wohnraum kommen wird und auch keine Inflation der Wohnbaurdarlehen zu erwarten sein dürfte – ein Hinweis, dass nach wie vor keine Immobilienblase droht. (Quelle: Empirica-Bubble-Index).

In Deutschland wurde die Wohnungsnachfrage, eine Kennzahl, die auf einer quantitativen Analyse der Wachstumsprognosen in Bezug auf Bevölkerung und Haushalte beruht (wie viel Wohnraum, gemessen in Flächen, in Zukunft benötigt werden wird) und dann angibt, inwieweit das aktuelle Bauangebot mit der Nachfrage Schritt halten kann, ausgehend vom Niveau 2010 mit +6,0 % für 2025 prognostiziert (Quelle: BBSR – Wohnungsmarktprognose 2025). Mit einem durchschnittlichen Anteil der Eigentumswohnungen von 44,3 % im Jahr 2011 ist der Wohnungsmarkt in Deutschland überwiegend ein Mietenmarkt (Quelle: Statistisches Regionalamt, Gebäude und Wohnungen).

Steigende Mieten und sinkende Leerstandsquoten zeugen von der bereits erwähnten Stabilität des Wohnungsmarktes und der ständigen Nachfrage nach Mietwohnungen. Die durchschnittliche Leerstandsquote betrug 2013 4,5 % und war somit niedriger als jene von 2012 mit 4,7 % und jene von 2011 mit 5,0 %. Zugleich stiegen die Ist-Monatsmieten je Quadratmeter in Deutschland für die beim GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) organisierten Vermieter von EUR 4,96 im Jahr 2011 auf EUR 5,04 im Jahr 2012 und auf EUR 5,15 im Jahr 2013 (Quelle: GdW und GdW Jahresstatistik 2013). Nach Angaben des Statistischen Bundesamts stiegen die Nettokaltmieten 2011 um 1,3 %, 2012 um 1,2 % und 2013 um 1,3 % (Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex für Deutschland).

Ein weiterer starker Indikator für die geringe Volatilität und allgemeine Stabilität des Mietwohnungsmarktes ist die vergleichsweise lange Mietdauer in Deutschland, die rund 12 Jahre beträgt und damit deutlich länger ist als jene anderer europäischer Märkte wie Frankreich oder Großbritannien (wie nachstehende Grafik zeigt).



(Quellen: Schader Stiftung (deutsche Daten), Clameur (französische Daten) und ARLA (britische Daten))

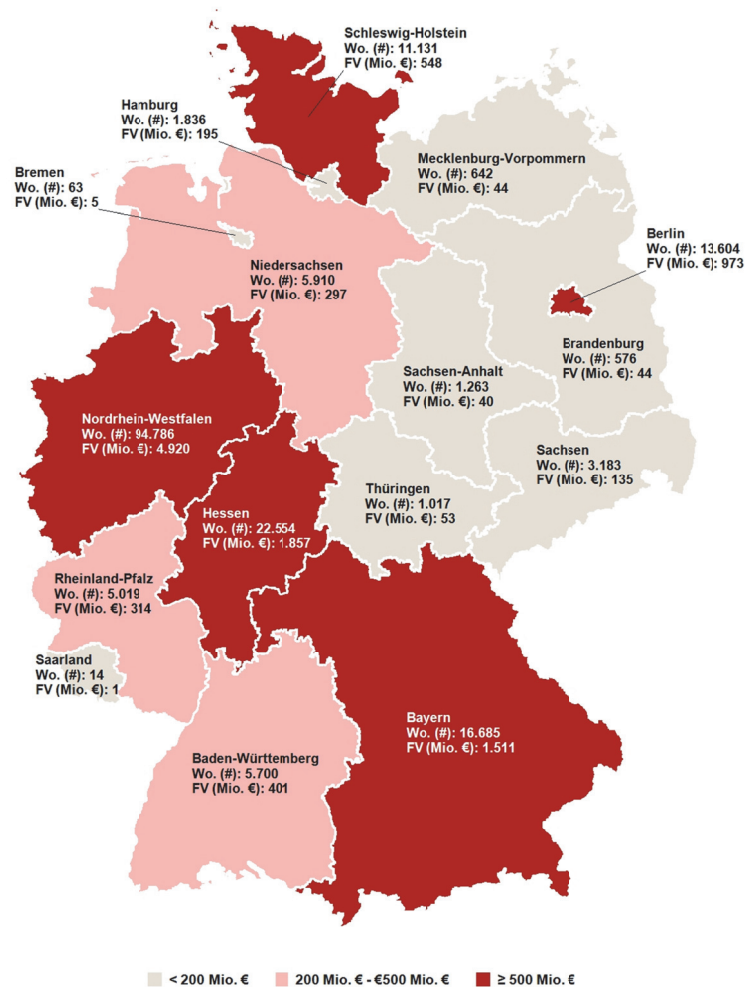
In Deutschland gab es 2012 rund 41,55 Millionen Wohnungen und 18,5 Millionen Wohnbauten. Insgesamt hatten sie eine Wohnfläche von 3,8 Milliarden Quadratmetern. Mietwohnungen wiesen 2013 eine durchschnittliche Wohnfläche von 69,4 Quadratmetern auf, während die Fläche von Eigentumswohnungen rund 121,9 Quadratmeter betrug (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Wohnen*). Die ausgestellten Baugenehmigungen für Wohnungen (einschließlich der Genehmigungen zur Renovierung bestehender Einheiten) weisen einen Anstieg um 13,0 % von 241.090 im Jahr 2012 auf 272.433 im Jahr 2013 auf. Im gleichen Zeitraum stieg die Zahl der fertig gestellten Wohnungen um rund 7,2 % von 200.466 im Jahr 2012 auf 214.817 bei der letzten Messung 2013. Dieselben Trends gelten auch für Gebäude. Die Zahl der Baugenehmigungen für Gebäude (Wohnhäuser und andere) stieg um 2,1 % von 208.923 im Jahr 2012 auf 213.362 im Jahr 2013, während die Zahl der fertig gestellten Gebäude (Wohnhäuser und andere) um 2,7 % von 189.143 im Jahr 2012 auf 194.277 bei der letzten Messung 2013 stieg. Somit wurden 2013 Baugenehmigungen für 29,7 Millionen Quadratmeter Wohnfläche erteilt (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Wohnen*).

Wohnungsneubauten, vor allem im kostengünstigen Segment, sind durch ein Ungleichgewicht zwischen Angebot- und Nachfrage gekennzeichnet, das Neubauten weniger rentabel macht als Mietwohnungen in bestehenden Gebäuden. Derzeit machen sich in immer mehr Städten und Regionen Anzeichen einer Knappheit auf dem Wohnungsmarkt bemerkbar. Aufgrund des für eine nachhaltige Marktentwicklung unzureichenden Angebots steigen die Preise seit einigen Jahren schneller als die Mieten (*Quelle: BMVBS-Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2011/2012, Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex für Deutschland und Statistisches Bundesamt, Online-Datenbank Genesis, Preise*). Gegenwärtig wird geschätzt, dass rund 250.000 Wohnungen in Deutschland fehlen, vor allem in Großstädten, städtischen Ballungsräumen und Universitätsstädten (*Quelle: Pressemitteilung des Deutschen Mieterbundes vom 6.12.2012, und Pressemitteilung des Deutschen Mieterbundes vom 22.5.2013*). Die Preise für neue Wohnungen waren 2013 höher als die Preise bestehender Wohnungen, während die Unterschiede zwischen den jeweiligen Mieten weniger ausgeprägt schienen. (*Quelle: IVD Mieten- und Wohnungspreise*). Das Ergebnis sind deutlich geringere Renditen bei Wohnungsneubauten: So lagen im Jahr 2011 die Renditen bestehender Wohnungen mit durchschnittlichem Wohnwert, die bis 1948 errichtet worden waren, bei 5,5 %, jene von Wohnungen, die seit 1949 errichtet worden waren, bei 6,1 %, während die Mietrenditen neuer Wohnungen nur 4,6 % betragen (*Quelle: IVD Bundesverband Research – Development of Rental Yields in Germany between 2001 and 2011*).

Das Portfolio in den für Deutsche Annington wichtigsten deutschen Bundesländern

Der regionale Hauptfokus der Gruppe liegt an Ruhr und Rhein-Main-Gebiet, aber auch Südwestdeutschland (vor allem Bayern und Baden-Württemberg) und Berlin sind von Bedeutung. Rund 96 %, gemessen am Verkehrswert, des Wohnungsportfolios der Gruppe befindet sich im früheren Westdeutschland und in Berlin. Das Portfolio teilt sich wie folgt auf die deutschen Bundesländer auf:

Verteilung des Wohnungsportfolios der Gruppe auf die deutschen Bundesländer zum 30. September 2014 (nach Verkehrswerten)



Konkret befanden sich zum 30. September 2014 94.786 Wohneinheiten oder knapp 52 % des Wohnungsportfolios der Gruppe (gemessen in Einheiten) in Nordrhein-Westfalen, 22.554 Wohneinheiten oder 12 % lagen in Hessen, 16.685 Wohneinheiten oder 9 % in Bayern und 13.604 Wohneinheiten oder 7 % in Berlin. Die Marktentwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in diesen vier Bundesländern, in denen sich etwa 80 % der Immobilien der Gruppe befinden, üben den größten Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Gruppe aus und sind besonders relevant für diese.

Wohntrends in Nordrhein-Westfalen

Mit 3,8 Millionen Wohnhäusern, 8,9 Millionen Wohnungen und 798 Millionen Quadratmetern Nutzfläche laut dem letzten Bericht aus 2012 ist Nordrhein-Westfalen das Bundesland mit den meisten Wohneinheiten (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Wohnen*). Laut Zensus-Daten 2011 machte die Eigennutzerquote in diesem Bundesland 41,6 % aus (*Quelle: Statistisches Regionalamt, Gebäude und Wohnungen*). Von den Wohnungseinheiten im Mietsegment wurden 2010 nur 37 % professionell verwaltet (*Quelle: Atlas Wohnen NRW 2010*). Wie in Deutschland insgesamt sind die Leerstände während der letzten Jahre auch in Nordrhein-Westfalen zurückgegangen. So betrug die durchschnittliche Leerstandsquote 3,0 % im Jahr 2013, 3,2 % im Jahr 2012 und 3,7 % im Jahr 2011 (*Quelle: GdW und GdW Jahresstatistik 2013*).

Aufgrund vieler Faktoren wie etwa demografischer Veränderungen (Haushaltsstruktur) und der Eurokrise sind die Anleger heute auf der Suche nach stabilen Investitionen wie Immobilien. Dies treibt die Immobilienpreise und Mieten in allen Märkten, Lagen und Qualitätsklassen in die Höhe. Im

Vergleich zum Vorjahr sind die zwischen April 2012 und März 2013 erhobenen Mietpreisforderungen in 52 von 54 Wohnungsregionen in Nordrhein-Westfalen gestiegen oder zumindest gleich geblieben (*Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW 2013*).

In den vergangenen Jahren weisen die Mieten in Nordrhein-Westfalen eine Steigerung von 1,5 % auf (CAGR (2010, 2013)) (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Index der Nettokaltmieten*). Die durchschnittliche Ist-Nettokaltmonatsmiete für Wohnungen von im GdW organisierten Vermietern betrug 2013 EUR 5,09 je Quadratmeter gegenüber EUR 4,99 je Quadratmeter im Jahr 2012 (*Quelle: GdW und GdW Jahresstatistik 2013*). Generell sind die Mietpreisforderungen in allen Qualitätskategorien und Lagen zwischen April 2012 und März 2013 im Durchschnitt gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,32 auf EUR 6,05 je Quadratmeter gestiegen. So lagen die durchschnittlichen Mietpreisforderungen in Nordrhein-Westfalen in einer Bandbreite von EUR 4,25 (für Wohnungen im unteren Marktsegment) bis EUR 11,41 je Quadratmeter (für Wohnungen im oberen Marktsegment), wobei die Schere zwischen Lagen mit hohen und niedrigen Mieten immer weiter aufgeht. Im Durchschnitt gaben die Haushalte im Zeitraum zwischen dem zweiten Quartal 2012 und dem ersten Quartal 2013 18,9 % statt wie im Vorjahr 18 % ihrer durchschnittlichen monatlichen Kaufkraft für die Wohnungsmiete (inklusive Heizung) aus. (*Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW 2012, Wohnungsmarktbericht NRW 2013 und LEG Pressemitteilung vom 29.8.2013*)

Die Zahl der Haushalte in Nordrhein-Westfalen, in denen ein Einkommensbezieher 70 Jahre und darüber ist, wird bis 2025 voraussichtlich auf 2.129.375 steigen (um rund 21,5 % gegenüber 2008). Die zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen, die für die Bedürfnisse älterer Menschen ausgestattet sind, wird somit bis 2025 wahrscheinlich auf 425.875 zunehmen (*Quelle: Pestel Institut, Bedarf an seniorengerechten Wohnungen in Deutschland*).

Die Nachfrage nach Ein- oder Zweifamilienhäusern, bezogen auf die Nutzfläche, könnte zwischen 2010 und 2025 um 13,1 % zunehmen, was eine Gesamtnachfrage von 29.532 Einheiten in neu errichteten Ein- oder Zweifamilienhäusern pro Jahr ergibt. Im selben Zeitraum könnte die Nachfrage (gemessen anhand der Nutzfläche) nach Mehrfamilienhäusern um 2,6 % steigen. Dies entspricht 16.598 Einheiten in neu errichteten Mehrfamilienhäusern pro Jahr (*Quelle: BBSR – Wohnungsmarktprognose 2025, oberes Szenario*).

Entsprechend dem nationalen Anstieg der in den letzten Jahren ausgestellten Baugenehmigungen zur Errichtung von Wohneinheiten ist 2013 die Zahl der erteilten Baugenehmigungen (auch für die Renovierung bestehender Einheiten) mit 49.586 Einheiten gegenüber 2012 um 24,0 % angestiegen (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Wohnen*). Diese Genehmigungen beziehen sich in erster Linie auf die Errichtung neuer Gebäude. Nach letzten Meldungen wurden 2013 insgesamt 39.161 Wohnungseinheiten fertig gestellt. Dies bedeutet eine Zunahme der Zahl der fertig gestellten Wohneinheiten um 5,2 % gegenüber 2012 und somit rund 4,4 Millionen Quadratmeter Wohnfläche (unter Berücksichtigung der Errichtung neuer und der Modernisierung bestehender Bauten) (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Wohnen*). Viele der neu errichteten Wohneinheiten sollen von den Eigentümern selbst genutzt werden und sind daher für aktuelle und zukünftige Mieter daher von geringem Interesse. Eine Kaufpreisanalyse hat ergeben, dass sich ein wesentlicher Teil der neu erbauten Wohnungen an Haushalte mit höherer Kaufkraft richtet (*Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW 2012*).

Wohnungstrends in Hessen

Hessen gehört zu den fünf deutschen Bundesländern mit den meisten Wohneinheiten. Mit insgesamt 1,37 Millionen Wohngebäuden und 3,0 Millionen Wohneinheiten laut letztem Ausweis 2012 verfügte Hessen über den fünfgrößten Wohnungsbestand in Deutschland (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Wohnen*). Der Wohnungsmarkt in Hessen ist überwiegend ein Mietmarkt, die Eigennutzerquote lag 2011 bei 46,8 % (*Quelle: Statistisches Regionalamt, Gebäude und Wohnungen*).

Auch in Hessen ist die Wohnungsnachfrage hoch. Dies zeigt sich in den durchgehend niedrigen Leerstandsquoten, die 1,8 % im Jahr 2013, 1,7 % im Jahr 2012 und 2,1 % im Jahr 2011 ausmachten (*Quelle: GdW und GdW Jahresstatistik 2013*). Angesichts der starken Wohnraumnachfrage in Hessen waren die Ist-Monatsmieten von EUR 5,63 je Quadratmeter im Jahr

2013 (gegenüber EUR 5,49 im Jahr 2012) für im GdW organisierte Vermieter die dritthöchsten unter den deutschen Bundesländern nach Hamburg und Baden-Württemberg (*Quelle: GdW und GdW Jahresstatistik 2013*). In den letzten Jahren sind die Mieten um 1,4 % angestiegen (CAGR (2010, 2013)) (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Index der Nettokaltmieten*).

Es wird erwartet, dass die Zahl der hessischen Haushalte mit einem Einkommensbezieher im Alter von 70 und darüber bis 2025 auf 720.479 und damit um rund 27,0 % gegenüber 2008 ansteigen wird. Daher dürfte auch die Nachfrage nach Wohnungen für ältere Personen bis 2025 auf 144.095 Einheiten steigen (*Quelle: Pestel Institut, Bedarf an seniorenberechtigten Wohnungen in Deutschland*).

Die Nachfrage nach Ein- oder Zweifamilienhäusern, bezogen auf die Nutzfläche, könnte zwischen 2010 und 2025 um 11,3 % zunehmen, was eine Gesamtnachfrage von 10.642 Einheiten in neu errichteten Ein- oder Zweifamilienhäusern pro Jahr ergibt. Im selben Zeitraum könnte die Nachfrage (gemessen an der Nutzfläche) nach Mehrfamilienhäusern um 10,9 % oder 11.004 neu errichtete Einheiten in Mehrfamilienhäusern jährlich ansteigen (*Quelle: BBSR – Wohnungsmarktprognose 2025, oberes Szenario*).

Wir verzeichnen somit eine weit verbreitete und rege Bautätigkeit. Nach letzten Aufzeichnungen aus 2013 wurden 13.945 Wohnungseinheiten und 8.521 Wohngebäude fertiggestellt (unter Berücksichtigung der Errichtung neuer Gebäude und der Modernisierung bestehender Gebäude), was einen Anstieg der Wohneinheiten um 14,7 % und der Wohngebäude um 2,6 % gegenüber 2012 bedeutet. Der Trend dürfte noch weiter anhalten, wobei 2013 20.194 Baugenehmigungen für Wohnungseinheiten (10.329 Genehmigungen für Wohngebäude) ausgestellt wurden, was eine Steigerung von 20,1 % (2,4 % bei Wohngebäuden) gegenüber 2012 bedeutet (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Wohnen*).

Wohnungstrends in Bayern

Mit insgesamt 2,94 Millionen Wohngebäuden und 6,2 Millionen Wohneinheiten laut dem letzten Bericht von 2012 verfügt Bayern über die zweithöchste Zahl an Wohneinheiten unter den deutschen Bundesländern (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Wohnen*). Die Eigennutzerquote lag 2011 bei 48,9 % (*Quelle: Statistisches Regionalamt, Gebäude und Wohnungen*).

Die Wohnungsnachfrage in Bayern gehört zu den höchsten in ganz Deutschland. Dies zeigt sich anhand der geringen Leerstandsquote des Bundeslandes, die 2,1 % im Jahr 2013, 2,0 % im Jahr 2012 und 2,2 % im Jahr 2011 betrug (*Quelle: GdW und GdW Jahresstatistik 2013*). Als Folge der starken Wohnungsnachfrage in Bayern war die Ist-Monatsmiete von EUR 5,49 je Quadratmeter 2013 für die im GdW organisierten Vermieter (gegenüber EUR 5,28 im Jahr 2012) die vierthöchste im ganzen Land (*Quelle: GdW und GdW Jahresstatistik 2013*). In den letzten Jahren sind die Mieten um 1,3 % angestiegen (CAGR (2010, 2013)) (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Index der Nettokaltmieten*).

Es wird erwartet, dass die Zahl der bayrischen Haushalte, in denen ein Einkommensbezieher 70 Jahre und älter ist, bis 2025 auf 1.438.353 ansteigen wird (um rund 27,0 % gegenüber 2008). Daher dürfte auch die Nachfrage nach Wohnungen für ältere Personen bis 2025 auf 287.674 Einheiten steigen (*Quelle: Pestel Institut, Bedarf an seniorenberechtigten Wohnungen in Deutschland*).

Die Nachfrage nach Ein- oder Zweifamilienhäusern, bezogen auf die Nutzfläche, könnte zwischen 2010 und 2025 um 15,9 % zunehmen, was eine Gesamtnachfrage von 29.233 Einheiten in neu errichteten Ein- oder Zweifamilienhäusern pro Jahr ergibt. Im selben Zeitraum könnte die Nachfrage (gemessen anhand der Nutzfläche) nach Mehrfamilienhäusern um 7,2 % steigen. Dies entspricht 19.834 Einheiten in neu errichteten Mehrfamilienhäusern pro Jahr (*Quelle: BBSR – Wohnungsmarktprognose 2025, oberes Szenario*).

In Bayern war eine weit verbreitete und rege Bautätigkeit zu verzeichnen. Bayern ist das Bundesland mit den meisten fertiggestellten Wohneinheiten und den meisten Baugenehmigungen für Wohneinheiten in Deutschland. So wurden 2013 insgesamt 47.059 Wohneinheiten und 30.565 Wohngebäude fertiggestellt, was eine Steigerung von 14,4 % bei den Wohneinheiten und von 8,9 % bei den Wohngebäuden gegenüber 2012 bedeutet. Diese Trends werden voraussichtlich anhalten. So

wurden 2013 55.972 Genehmigungen für Wohneinheiten und 34.012 Genehmigungen für Wohngebäude ausgestellt. Dies bedeutet eine Steigerung von 5,7 % bzw. 4,5 % gegenüber dem Niveau von 2012 (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Wohnen*).

Wohnungstrends in Berlin

Berlin verfügt über 0,3 Millionen Wohngebäude und 1,9 Millionen Wohneinheiten, wie der letzte Bericht von 2012 bestätigt (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Wohnen*). Die Eigennutzerquote lag hier 2011 bei nur 15,3 % (*Quelle: Statistisches Regionalamt, Gebäude und Wohnungen*).

Die Wohnungsnachfrage in Berlin ist stark. Dies zeigt sich anhand der ständig niedrigen Leerstandsquote in diesem Bundesland, die 2,1 % im Jahr 2013, 2,4 % im Jahr 2012 und 2,7 % im Jahr 2011 betrug (*Quelle: GdW und GdW Jahresstatistik 2013*). Angesichts der regen Nachfrage nach Wohnraum in Berlin betrug die Ist-Monatsmiete für im GdW organisierte Vermieter 2013 EUR 5,28 je Quadratmeter gegenüber EUR 5,15 im Jahr 2012 (*Quelle: GdW und GdW Jahresstatistik 2013*). Entsprechend dem allgemeinen Aufwärtstrend der Mieten in Deutschland stiegen die Mieten hier in den letzten Jahren um 2,0 % (CAGR (2010, 2013)) (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Index der Nettokaltmieten*).

Trotz ihres Status innerhalb Deutschlands ist Berlin die zweitgünstigste der fünf größten Städte des Landes, was die Lebenshaltungskosten betrifft (*Quelle: GSW Wohnungsmarktbericht mit Wohnkostenatlas 2013*). Insgesamt stieg quer durch alle Marktsegmente und Lagen die der Median der Angebotsmieten der während der ersten drei Quartale 2013 erhoben wurde, auf EUR 8,02 je Quadratmeter und Monat. Dies bedeutete eine Steigerung von 6,9 % gegenüber den durchschnittlichen Medianmieten 2012 quer durch alle Marktsegmente. Die Mieten bewegten sich in einer Bandbreite von rund EUR 5,07 je Quadratmeter und Monat (für Wohnungen im unteren Marktsegment) bis EUR 14,67 je Quadratmeter und Monat (für Wohnungen im oberen Marktsegment). Dies bedeutet gegenüber 2012 einen Anstieg von 3,7 % im unteren und von 5,2 % im oberen Marktsegment. Die Haushalte gaben in den ersten drei Quartalen 2013 26,6 % ihrer monatlichen Kaufkraft für Wohnungsmieten (inklusive Heizung) aus (*Quelle: GSW Wohnungsmarktbericht mit Wohnkostenatlas 2014*).

Es wird erwartet, dass die Zahl der Berliner Haushalte, in denen ein Einkommensbezieher 70 Jahre und älter ist, bis 2025 auf 436.594 steigen wird (um rund 48,3 % gegenüber 2008). Daher dürfte auch die Nachfrage nach Wohnungen für ältere Personen bis 2025 auf 87.319 Einheiten steigen (*Quelle: Pestel Institut, Bedarf an seniorenrechtlichen Wohnungen in Deutschland*).

Die Nachfrage nach Ein- oder Zweifamilienhäusern, bezogen auf die Nutzfläche, könnte zwischen 2010 und 2025 um 15,1 % zunehmen, was eine Gesamtnachfrage von 1.530 Einheiten in neu errichteten Ein- oder Zweifamilienhäusern pro Jahr ergibt. Im selben Zeitraum könnte die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern um 13,3 % steigen. Dies entspricht 14.146 Einheiten in neu errichteten Mehrfamilienhäusern pro Jahr (*Quelle: BBSR – Wohnungsmarktprognose 2025, oberes Szenario*).

Die Bauwirtschaft ist bemüht, der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum in Berlin gerecht zu werden. Im Jahr 2013 wurden um 22,6 % mehr Wohneinheiten und um 0,8 % mehr Wohngebäude errichtet als 2012. Absolut gesehen war jedoch die Zahl der fertiggestellten Gebäude und Wohnungen nach wie vor relativ gering. So wurden 2013 insgesamt 2.823 Wohngebäude und 6.641 Wohneinheiten in Berlin fertiggestellt. Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen zeigt an, dass die Bautätigkeit weiter zunehmen wird, weil 2013 die Zahl der Baugenehmigungen für Wohneinheiten 12.518 betrug und damit um 25,9 % höher war als die 9.941 Genehmigungen, die 2012 ausgestellt wurden. (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Wohnen*).

Die zehn größten Standorte im Portfolio der Gruppe

Da sich rund 69 % des Portfolios der Gruppe (gemessen anhand der Zahl der Einheiten) in Städten mit einer Bevölkerung von über 100.000 Einwohnern konzentrieren, sind allgemeine Entwicklungen in diesen urbanen Lagen für Geschäft und Erfolg der Gruppe von größter Bedeutung.

Zwar spielt auch die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung im jeweiligen Bundesland eine Rolle, doch wichtiger für die Entwicklung der Wohnungsmärkte sind die lokalen Trends. Deshalb bietet die Kenntnis der lokalen Märkte, in denen Deutsche Annington tätig ist, wichtige Einblicke in ihr Geschäft. Auf Mikroebene stehen Daten zwar nur begrenzt zur Verfügung, doch anhand der Städte lassen sich lokale Trends grob durchaus nachzeichnen. Die zehn größten Standorte des Portfolios sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst. Sie stehen für knapp die Hälfte der Wohnungseinheiten im Portfolio der Gruppe.

Demografischer und wirtschaftlicher Überblick

Stadt	Bevölkerung 2012 ⁽¹⁾ (in 1.000)	Bevölkerungse- ntwicklung 2000/2010 ⁽²⁾ (in Prozent)	Prognostizierte	Prognostizierte	Prognostizierte	Pro-Kopf- Kaufkraft 2014 ⁽³⁾ (in EUR)	Arbeitslosenrate 2013 ⁽⁴⁾ (in Prozent)
			s Wachstum	s Wachstum	s Wachstum		
			Bevölkerungsw- achstum 2010/2025 ⁽²⁾ (in Prozent)	der Haushalte 2010/2025 ⁽²⁾ (in Prozent)	der 1- und 2- Personen- Haushalte 2010/2025 ⁽²⁾ (in Prozent)		
Dortmund	572,1	(1,6)	(3,3)	1,5	6,6	19.694	13,2
Berlin	3.375,2	1,8	1,2	2,4	4,4	19.423	11,7
Frankfurt am Main	687,8	3,9	1,0	5,2	9,4	24.920	7,4
Essen	566,9	(3,6)	(4,7)	(0,0)	5,2	21.033	12,4
Bochum	362,2	(4,3)	(5,5)	(1,4)	2,9	20.217	10,4
Gelsenkirchen	257,6	(7,5)	(9,5)	(4,8)	0,4	17.564	14,4
Duisburg	486,8	(5,0)	(6,8)	(2,3)	2,6	18.272	12,9
München	1.388,3	10,6	5,6	9,8	13,5	28.920	5,2
Köln	1024,4	3,9	4,0	7,8	11,7	23.236	9,6
Herne	154,6	(5,7)	(7,8)	(3,9)	0,5	17.534	13,7

(1) Quelle: Gemeindeverzeichnis 2014, die Ergebnisse basieren auf den Zensusdaten 2011

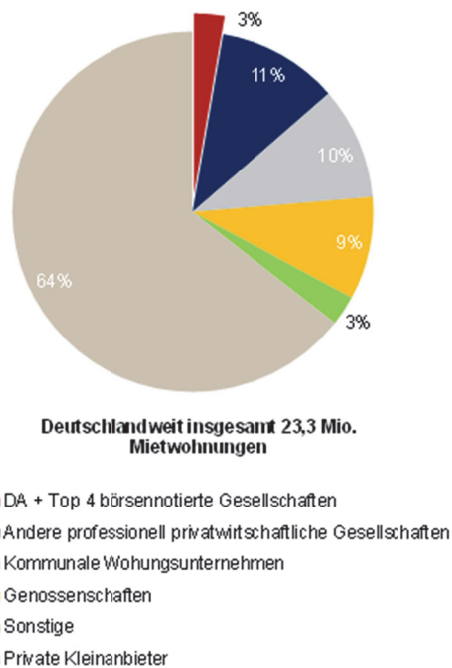
(2) Quelle: BBSR – Regionalplanung 2030).

(3) Quelle: GfK Kaufkraft – Kaufkraft in Deutschland 2014

(4) Quelle: Statistisches Regionalamt, Arbeitslosigkeit.

Wettbewerb

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt besteht aus rund 40,5 Millionen Wohneinheiten (laut Zensus-Abschlussbericht vom Mai 2011), von denen rund 17,3 Millionen (oder 43 %) von ihren Eigentümern genutzt werden, während etwa 23,3 Millionen (oder 57 %) Mietimmobilien sind. Der Markt der Mietwohnungen ist stark fragmentiert, wie sich anhand der nachstehenden Tortengrafik zeigt:



(Quelle: GdW Struktur der Wohnungsunternehmen, außerdem Gagfah-Konzern, LEG, Deutsche Wohnen und TAG AG)

Die Mehrzahl der Wohneinheiten wird von verschiedenen kleinen Privat- oder Einzelvermietern verwaltet. Große private Unternehmen wie Deutsche Annington, betreiben nur 3,2 Millionen Wohneinheiten oder etwa 14 % des Mietwohnungsbestandes. In über 80 % der Fälle konkurrieren auf lokaler Ebene im Mietsegment Genossenschaften, kommunale Wohnbaugesellschaften und kleine private Vermieter – häufig Einzelpersonen (Quelle: GdW Struktur der Wohnungsunternehmen).

In den Fällen, in denen Deutsche Annington im Wettbewerb mit anderen großen, börsennotierten und privat geführten Unternehmen steht (wie in der Übersicht unten nach ihrer Portfoliogröße zum 31. Dezember 2013 gemäß dem jeweiligen Geschäftsbericht 2013 dargestellt, sofern nichts anderes angegeben ist), geht es primär um Kapital und andere Ressourcen:

Gesellschaft	Anzahl der Einheiten			Wohnfläche (in Mio. m ²)	Personalstand	Mieter	EBIT (in EUR Mio.)	Nettoergebnis (in EUR Mio.)	NAV (in EUR Mio.)
	Wohneinheiten	Gewerbeeinheiten	Übrige ⁽¹⁾						
Deutsche Wohnen AG	150.219	ca. 2.100	30.600	9,1	2.422	k. A.	348,7	212,7	4.004,7 ⁽⁶⁾
Gagfah-Konzern	143.196	ca. 1.600	ca. 30.000	8,7	1.567	ca. 300.000	335,1	3,3	2.813,3 ⁽⁶⁾
Vivawest Wohnen GmbH	ca. 122.000	539 ⁽³⁾	ca. 35.600	8,0 ⁽³⁾	1.991	ca. 300.000	167,9 ⁽⁵⁾	k. A.	4.109,0 ⁽³⁾
LEG Immobilien AG	94.311	1.031	22.903	6,0	915	ca. 260.000	285,5	136,9	2.571,9 ⁽⁶⁾
TAG Immobilien AG	69.806	675	106	4,3	519	ca. 175.000 ⁽²⁾	127,6	27,0	1.240,8 ^(4,6)

(Quelle: Gagfah-Konzern, Evonik, Vivawest, LEG, Deutsche Wohnen und TAG AG)

- (1) Inklusive Parkplätze und Garagen.
- (2) Zahlen aus dem Geschäftsbericht 2012 – der Geschäftsbericht 2013 enthält diese Daten nicht.
- (3) Die Zahlen geben die Wohnungsportfolios der Vivawest GmbH (früher Evonik Immobilien) und der THS GmbH zum 31. Dezember 2012 an und sind, sofern nichts anderes angegeben ist, dem Börsenprospekt von Evonik Industries AG vom 22. April 2013 entnommen und anhand desselben berechnet.
- (4) Berechnet auf Basis des NAV je Aktie und Anzahl der Aktien.
- (5) Die Zahlen wurden auf Basis des EBIT vom 1. Januar 2013 bis 31. März 2013 und des EBIT vom 1. April 2013 bis 31. Dezember 2013 berechnet.
- (6) Bezieht sich auf den NAV laut Berechnung gemäß den von EPRA veröffentlichten Definitionen.

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Übersicht

Aufgrund ihrer internen Marktanalyse ist Deutsche Annington der Auffassung, dass sie gemessen am Verkehrswert ihres Immobilienportfolios und der Anzahl Wohneinheiten das größte Wohnungsunternehmen im privatwirtschaftlichen Sektor in Deutschland ist. Demzufolge ist Deutsche Annington auch eine der zehn größten börsennotierten Europäischen Immobiliengesellschaften und die größte börsennotierte deutsche Wohnimmobiliengesellschaft. Zum 30. September 2014 umfasste das Immobilienportfolio der Gruppe 183.983 Wohneinheiten, 45.682 Garagen und Stellplätze sowie 1.261 gewerbliche Einheiten und wurde mit EUR 11,4 Mrd. bewertet. Im April 2014 hat Deutsche Annington die Übernahme des von der DeWAG bewirtschafteten Immobiliengeschäfts und am 1. Oktober 2014 die Übernahme der Vitus-Gruppe vollzogen. Nach dem Verkauf von Teilen des Portfolios am 9. Oktober 2014, das im Zuge der Übernahme der Vitus-Gruppe aufgekauft worden war, ergeben beide Transaktionen zusammen zum 31. Dezember 2013 ein Gesamtportfolio von rund 31.700 Einheiten zu einem Gesamtaufpreis von etwa EUR 2,0 Mrd. Während die im Folgenden für den zum 30. September 2014 endenden Zeitraum präsentierten Zahlen die Integration des von der DeWAG bewirtschafteten Immobiliengeschäfts berücksichtigen, lassen sie die Auswirkungen der Integration des Behaltene Vitus-Portfolios unberücksichtigt. Informationen über das DeWAG-Portfolio und das Behaltene Vitus-Portfolio sind dem Abschnitt „—DeWAG-Erwerb und Behaltene Vitus-Portfolio“ zu entnehmen. Am 29. August 2014 schloss die Gesellschaft einen Grundstückskaufvertrag mit verschiedenen Gesellschaften der CitCor Residential Group, einem Gemeinschaftsunternehmen von Citigroup Property Investors und CORPUS SIREO („CitCor“), über den Erwerb von rund 5.000 Wohnungen und rund 210 Gewerbeeinheiten in Berlin und Ostdeutschland, der im Dezember 2014 teilweise aufgehoben wurde. Im Dezember 2014 haben die Gesellschaft und verschiedene Gesellschaften der CitCor den Kauf von 94,9 % bestimmter bestandshaltender Gesellschaften der CitCor vereinbart. Beide Verträge sollen zum 1. April 2015 vollzogen werden. Der Gesamtaufpreis für die beiden Transaktionen liegt bei ca. EUR 320 Mio.

Alle Gebäudeeinheiten und Geschäftstätigkeiten der Gruppe befinden sich in Deutschland und profitieren von dem positiven Wachstum der deutschen Wirtschaft im Allgemeinen und dem Wachstum des Immobilienmarkt, welches jeweils widerstandsfähiger gegenüber schwierigen wirtschaftlichen Bedingungen geblieben ist als die meisten anderen Volkswirtschaften und Industriebereiche. Am 30. September 2014 waren etwa 69 % des Portfolios der Gruppe (gemessen in Wohneinheiten) in deutschen Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern gelegen und rund 96 % des Portfolios in den alten Bundesländern, einschließlich Berlin. Diese geografische Verteilung des Portfolios der Gruppe wird sich infolge der Übernahme der DeWAG und des Behaltene Vitus-Portfolios voraussichtlich nicht wesentlich verändern. Investitionen in Immobilien in Großstädten, Metropolregionen und den dichter bevölkerten Regionen Deutschlands haben sich unter widrigen Wirtschaftsbedingungen als weniger krisenanfällig erwiesen als ähnliche Investitionen in ländlichen Regionen (*Quelle: CBRE, Special Report, Residential Market Germany, 2010/2011*), und Objekte in den alten Bundesländern hatten eine bessere Entwicklung in der Vergangenheit und haben bessere wirtschaftliche und demografische Prognosen als der deutsche Durchschnitt (*Quelle: BMVBS Report on Residential and Construction Market 2011/2012*). Aufgrund der Größe ihres geografisch diversifizierten Immobilienportfolios und ihres Betriebs erwartet Deutsche Annington allerdings, dass sich Veränderungen auf einzelnen lokalen Märkten nicht wesentlich auf die Leistung der Gruppe auswirken werden.

Zudem profitiert Deutsche Annington von dem demografischen Trend zu Ein- und Zweipersonenhaushalten, welcher besonders stark in den deutschen Metropolregionen erwartet wird (*Quelle: BBSR – Regionalplanung 2030*), und einer alternden Bevölkerung. Angesichts einer bundesweiten durchschnittlichen Mietwohnungsgröße von 69,4 m² und einer durchschnittlichen Eigentumswohnungsgröße von 121,9 m² im Jahr 2013 ist Deutsche Annington mit ihrer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 64 m² und 2-3 Zimmern je Einheit gut aufgestellt, um die wachsende Nachfrage nach Einheiten für kleinere Haushalte zu decken (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Wohnen*). Darüber hinaus ist der deutsche Markt für Wohnimmobilien durch eine geringe

Mietermobilität und lange Vertragslaufzeiten gekennzeichnet, welche zu einer höheren Stabilität des Geschäfts mit Mietwohnungen führt. Zum 30. September 2014 betrug die Leerstandsquote der Gruppe einschließlich des DeWAG-Portfolios rund 3,6 %, und die monatliche Istmiete lag bei EUR 5,59 pro m².

Bei ihrer Portfolioverwaltung verfolgt Deutsche Annington eine disziplinierte Herangehensweise und hat eine gute Wertschöpfungsbilanz vorzuweisen. Deutsche Annington unterteilt ihre Immobilien in fünf Portfolios: (i) Aktives Management, (ii) Gebäudemodernisierung (durch Deutsche Annington durchgeführte energetische Sanierungen zur Wertsteigerung der Immobilien), (iii) Wohnungsmodernisierung (seniorenfreundliches Wohnen/ andere umfangreiche Sanierungsmaßnahmen), (iv) Privatisierung und (v) Non-Core. Für jedes dieser Portfolios verfolgt Deutsche Annington eine klare Strategie. Gemessen am Verkehrswert („Fair Value“) waren zum 30. September 2014 97 % des Portfolios den Core-Beständen zuzurechnen, bei denen Deutsche Annington annimmt, Mehrwert schaffen zu können. Nur 3 % des Portfolios werden als Non-Core-Aktiva mit unzureichenden mittel- bis langfristigen Wachstumsaussichten angesehen. Deutsche Annington plant, diese Non-Core-Aktiva mittelfristig zu Preisen um den Verkehrswert zu verkaufen. In Bezug auf ihre Core-Bestände beabsichtigt Deutsche Annington, Mehrwert durch drei Hauptmaßnahmen zu schaffen:

- operative Wertschöpfung durch zum Beispiel Mietsteigerungen, Reduzierung der Leerstände, wirksame und nachhaltige Instandhaltungsausgaben und Kosteneffizienzen durch Skaleneffekte;
- zusätzliche Wertschöpfung durch ein zielorientiertes Investitionsprogramm, das hauptsächlich auf energiesparenden Gebäudemodernisierungen, der Modernisierung einzelner Wohnungen zum seniorenfreundlichen Wohnen und der Sanierung zur Erreichung gehobener Wohnstandards auf Märkten, in denen vollständig sanierte Wohnungen Mietaufschläge erzielen, gerichtet ist. Zwischen 2009 und 2012 investierte Deutsche Annington mehr als EUR 150 Mio. und erzielte eine durchschnittliche Rendite von 7 % auf das investierte Kapital. 2013 tätigte Deutsche Annington Investitionen in Höhe von EUR 63 Mio. und rechnet hierbei mit ähnlichen Renditen wie in der Vergangenheit. Für die Zukunft hat Deutsche Annington weitere Investitionsmöglichkeiten im Umfang von über EUR 800 Mio. identifiziert, die 45 % des Gesamtportfolios betreffen. Ab 2014 sollen hierfür jährlich rund EUR 150 Mio. investiert werden. Deutsche Annington geht davon aus, einen Teil dieser Investitionen über Kredite finanzieren zu können, von denen einige aus öffentlichen Förderprogrammen zur Verfügung gestellt werden könnten.
- zusätzliche Wertschöpfung durch die Privatisierung von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern mit einem Preisaufschlag. Zum 30. September 2014 bildeten diese Bestände 12 % des Gesamtportfolios. In den vergangenen drei Jahren hat Deutsche Annington pro Jahr um die 2.500 Wohnungen zu einem Durchschnittspreis von mehr als 20 % über dem Verkehrswert verkauft.

Die Einnahmen der Privatisierungsverkäufe sowie aus dem Verkauf von Non-Core-Beständen können zur Finanzierung von Investitionen in Wohnbestände, die zur Gebäude- oder Wohnungsaufwertung vorgesehen sind, zur Schuldentilgung, zur Finanzierung von Dividendenzahlungen oder zur Finanzierung von Ankäufen verwendet werden.

Auf Basis einer ausgewogenen Mischung von örtlichen und zentralen Betriebsstrukturen betreibt Deutsche Annington ihr Geschäft auf eine effiziente, integrierte und automatisierte Weise. Während Arbeitsprozesse, bei denen Skaleneffekte erzielt werden, zentralisiert durchgeführt werden, werden Abläufe, die eingehende Kenntnisse eines einzelnen lokalen Marktes oder das enge Zusammenwirken mit den Kunden der Gruppe erfordern, durch die 30 lokalen Geschäftseinheiten der Gruppe durchgeführt. Diese Geschäftseinheiten sind in vier Regionen organisiert und befinden sich in der Nähe der Liegenschaften und der Kunden in ganz Deutschland.

Die Gruppe macht sich ihre Größe zunutze, um ihre Wohnungsvermietungstätigkeiten durch ausgewählte, werterhöhende Dienstleistungen zu ergänzen und dadurch die Kundenzufriedenheit zu

steigern. In Zusammenarbeit mit einer der größten Handwerkerorganisationen in Deutschland, der B&O Service & Messtechnik AG, als Partner eines Gemeinschaftsunternehmens hat Deutsche Annington eine Handwerkerorganisation mit zum 30. September 2014 1.654 Beschäftigten gegründet, deren alleinige Aufgabe in der Erbringung von Instandhaltungsarbeiten für das Immobilienportfolio der Gruppe besteht, zusätzlich zu einer Hausmeisterorganisation, die Vor-Ort-Diente erbringt und 381 Mitarbeiter beschäftigt. Die Vermieterdienstleistungen der Gruppe reichen von Kosteneinsparungen durch Großabnehmerverträge mit Versorgungsunternehmen über die Bereitstellung von glasfaserbasierten TV- und Internet-Anschlüssen bis hin zur Aushandlung von Rabatten für Serviceleistungen von bestimmten Dienstleistern.

Deutsche Annington kann relativ große und attraktive Grundstücks- und Immobilienportfolien erwerben, die außerhalb der Reichweite von kleineren Wettbewerbern liegen. Zudem ist Deutsche Annington in der Lage, die erworbenen Einheiten wirtschaftlich erfolgreich in ihr bestehendes Portfolio zu integrieren. Darüber hinaus hat Deutsche Annington Zugang zu Kapitalmarktfinanzierungen, die kleineren Gesellschaften nicht zur Verfügung stehen.

Im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2014 erzielte die Gruppe Erlöse aus der Vermietung in Höhe von EUR 823,5 Mio. und ein Bereinigtes EBITDA von EUR 400,2 Mio., das sich wie folgt aufteilt: Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung EUR 364,5 Mio., Bereinigtes EBITDA Vertrieb EUR 35,7 Mio. Im Neunmonatszeitraum zum 30. September 2014 erzielte die Gruppe ein FFO 1 (Mittel aus der operativen Tätigkeit) in Höhe von EUR 205,0 Mio. und ein FFO 2 (inklusive bereinigtem Vertriebsergebnis) von EUR 240,7 Mio. Zum 30. September 2014 betrug der NAV der Gruppe EUR 5.094,8 Mio. (31. Dezember 2013: EUR 4.782,2 Mio.), und die Beleihungsquote (LTV-Ratio) lag bei 52,8 % (jeweils bereinigt um Effekte im Zusammenhang mit der Übernahme der Vitus-Gruppe).

Im Geschäftsjahr 2013 erzielte die Gruppe Erlöse aus der Vermietung in Höhe von EUR 1.048,3 Mio. und ein Bereinigtes EBITDA von EUR 470,4 Mio., das sich wie folgt aufteilt: Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung EUR 442,7 Mio., Bereinigtes EBITDA Vertrieb EUR 27,7 Mio.

Eine Überleitung des bereinigten EBITDA, des bereinigten EBITDA Bewirtschaftung, des bereinigten EBITDA Vertrieb, des FFO 1 und FFO 2, des NAV und der LTV-Ratio auf die am ehesten vergleichbaren IFRS-Zahlen ist dem Abschnitt „*Ausgewählte konsolidierte Finanz- und Gesellschaftskennzahlen—Zusätzliche Kennzahlen*“ zu entnehmen.

Strategie

Vor dem Hintergrund der erfolgreichen Maßnahmen zum Schuldenabbau, zur Standardisierung und Integration in den letzten Jahren geht Deutsche Annington davon aus, dass sich die Gruppe durch ihre aktuelle Marktposition und die im Folgenden beschriebenen strategischen Initiativen weiter von ihren Wettbewerbern abheben wird, was ihn in die Lage versetzen wird, die Kundennachfrage zu bedienen und einen vergleichsweise stabilen Cashflow zu generieren, der attraktive Dividendenrenditen ermöglicht. Um die Kundenzufriedenheit weiter zu erhöhen und das Wachstum des FFO sowie des NAV je Aktie zu steigern, verfolgt Deutsche Annington die folgenden fünf Strategien:

Immobilienbewirtschaftungsstrategie – Langfristiger Fokus auf Rendite und Kundenzufriedenheit

Deutsche Annington hat eine differenzierte, gut funktionierende und ausgewogene operative Managementplattform entwickelt, die von kundenorientierten lokalen Niederlassungen und kosteneffizienten automatisierten Prozessen gleichermaßen profitiert.

Die Gruppe hat ihr Portfolio in 30 lokale Geschäftseinheiten unterteilt, die jeweils für durchschnittlich 6.000 Wohnungen zuständig sind. Auf lokaler Ebene hat jede Geschäftseinheit etwa 20 Mitarbeiter, die geografisch dort angesiedelt sind, wo die Portfolien der Gruppe konzentriert sind. Die Geschäftseinheiten stellen alle Dienstleistungen bereit, die Deutsche Annington vor Ort anbietet. Die örtlichen Teams sammeln und verarbeiten lokale Informationen mit Bezug zu den zentralen

Funktionen der Gruppe und beschaffen zentrale Dienstleistungen, soweit diese für eine optimale und kosteneffiziente Performance vor Ort benötigt werden. Die lokalen Teams genießen ein hohes Maß an Autonomie; gleichzeitig wird aber die Leistung jeder Geschäftseinheit anhand von Leistungskennzahlen (Key Performance Indicators) zentral überwacht. Beispiele für diese Leistungskennzahlen sind die Profitabilität der einzelnen Portfolios und die Kundenzufriedenheit.

Deutsche Annington bietet standardisierte produktbasierte Modernisierungen, nach denen eine hohe Nachfrage herrscht. Dabei orientieren sich die Produktstandards in hohem Maße an der lokalen Marktnachfrage und den Markttrends (z. B. seniorengeeignete Wohnungen oder energieeffizientes Wohnen). Deutsche Annington implementiert diese Standards durch ihre eigene Handwerkerorganisation, so dass sie stets die Kontrolle über Qualität und Effizienz hat.

Auf Basis dieser operativen Managementplattform kann Deutsche Annington das bestehende Portfolio effektiv bewirtschaften, die Istmieten steigern und Leerstände reduzieren. Über diese Plattform kann Deutsche Annington auch die Instandhaltungskosten kontrollieren und die Freigabe von Kapital für Neuinvestitionen in Immobilien mit höherem Potenzial planen. In den letzten drei Jahren konnte die Gruppe die durchschnittliche monatliche Istmiete pro Quadratmeter von EUR 5,05 zum 31. Dezember 2010 über EUR 5,17 zum 31. Dezember 2011, EUR 5,28 zum 31. Dezember 2012, EUR 5,40 zum 31. Dezember 2013 auf EUR 5,59 zum 30. September 2014 steigern. Gleichzeitig reduzierte Deutsche Annington die Leerstandsquoten von 4,8 % zum 31. Dezember 2010 auf 3,6 % zum 30. September 2014. Kurzfristig kann die Leerstandsquote der Gruppe infolge der Integration des Behaltene Vitus-Portfolios leicht ansteigen. Dennoch geht Deutsche Annington davon aus, mittelfristig durch Sanierungsmaßnahmen im kombinierten Portfolio eine Reduzierung der Leerstandsquote erzielen zu können.

Die operative Managementplattform, die durch ein integriertes IT-System unterstützt wird, ist für Deutsche Annington ein wertvoller Vermögensbestandteil. Sie erlaubt der Gruppe, in ihrer jetzigen Größe effizient zu operieren und künftige Zukäufe erfolgreich zu integrieren, und wächst mit der Gruppe mit. In die operative Managementplattform wurden umfangreiche zeitliche, fachliche, personelle und andere Ressourcen und Know-how investiert. Deutsche Annington geht deshalb davon aus, dass in naher Zukunft Wettbewerber diese Plattform nicht werden nachbilden können und sie auch künftig einen Wettbewerbsvorteil der Gruppe darstellen wird.

Finanzierungsstrategie – ein jederzeit ausreichendes Maß an Liquidität und Optimierung der Finanzierungskosten auf Basis des angestrebten Laufzeitenprofils und Ratings

Das aktuelle Geschäftsmodell der Gruppe basiert auf der Beleihung ihrer Immobilien, so dass der Zugang zu günstigen Finanzierungen und eine ausgewogene Struktur der finanziellen Verbindlichkeiten für den Erfolg der Gruppe eine maßgebliche Rolle spielen. Deutsche Annington bedient sich nicht nur klassischer Bankkredite, sondern greift auch auf die günstigere Schuldenfinanzierung über den Kapitalmarkt und zinsgünstige Kredite der öffentlichen Hand zurück.

Die Finanzabteilung der Gruppe wurde strukturell modernisiert, um die termingetreue und effiziente Verwaltung der Finanzierungsaktivitäten zu gewährleisten. Innerhalb dieser Abteilung hat Deutsche Annington ein eigenes Kapitalmarktteam eingerichtet, das ihre Fähigkeiten zur Mittelbeschaffung in umfangreichen Kapitalmarkttransaktionen bewiesen hat. Im Juli 2013 refinanzierte die Gruppe über der Term Loan 2013 ausstehende Verbindlichkeiten in Höhe von rund EUR 2,3 Mrd. aus einer CMBS-Transaktion, der so genannten GRAND-Verbriefung. Der Term Loan 2013 wurde im Oktober 2013 mit dem Erlös der USD Notes und der EMTN Notes (European Medium Term Notes) 2013 vollständig getilgt. Darüber hinaus emittierte Deutsche Annington die Schuldverschreibung Juli 2013, die Hybridanleihe April 2014 und die EMTN Notes 2014 und die Hybridanleihe Dezember 2014 und nahm den Term Loan 2014 auf. Die Erlöse aus der Emission der Hybridanleihe April 2014, der EMTN Notes 2014 und dem Term Loan 2014 wurden verwendet, um den DeWAG-Erwerb und die Übernahme der Vitus-Gruppe zu finanzieren. Der Term Loan 2014 wurde im Oktober 2014 vollständig zurückgezahlt. Die Hybridanleihe Dezember 2014 dient der Finanzierung des Übernahmeangebots. Im Zusammenhang mit der Emission der unbesicherten Unternehmensanleihen hat Deutsche Annington von Standard & Poor's ein 'BBB' (Investment Grade)

Long-Term-Corporate-Credit-Rating erhalten, das am 1. Dezember 2014 bestätigt wurde. Weitere Informationen über die durch Deutsche Annington emittierten Unternehmensanleihen sind dem Abschnitt „Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und der Geschäftstätigkeit—Wesentliche Einflussfaktoren für die Geschäftsergebnisse—Signifikante Fremdfinanzierung“ zu entnehmen.

Deutsche Annington hat ihre Programme zur energetischen Sanierung und seniorengerechten Modernisierung an den Anforderungen der KfW ausgerichtet, um gegebenenfalls auf die zusätzlichen Möglichkeiten zinsgünstiger öffentlicher Darlehen zurückgreifen zu können.

Zum 30. September 2014 stellte die Finanzierungsstruktur der Gruppe eine ausgewogene Mischung aus Schuldinstrumenten in folgender Zusammensetzung dar: unbesicherte Kapitalmarktanleihen im Nennwert von EUR 3,7 Mrd., besicherte Geschäftskredite im Nennwert von EUR 2,4 Mrd., besicherte Förderdarlehen im Nennwert von EUR 0,4 Mrd., ein unbesichertes Darlehen von EUR 0,5 Mrd. und eine unbesicherte Kreditlinie von EUR 0,1 Mrd. Dadurch ist die Abhängigkeit der Gruppe von einer einzelnen Finanzierungsart oder -quelle verringert.

Portfoliomanagementstrategie – Optimierung des Gebäudebestands durch Neuausrichtung der Investitionen, Verkäufe und taktische Akquisitionen

Auf Basis des mikroökonomischen Ausblicks, der demografischen Entwicklungen und der Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt, der betrieblichen Effizienz und des Potenzials für wertsteigernde Maßnahmen teilt Deutsche Annington ihre Immobilien in fünf Portfolien ein und verfolgt für jedes dieser Portfolien eine differenzierte Portfoliostrategie:

- Im Portfolio „Aktives Management“, das 40 % des Gesamtportfolios nach Verkehrswert enthält, sieht Deutsche Annington keinen Bedarf an größeren mittelfristigen Portfoliomaßnahmen und beabsichtigt, vor allem durch kontinuierliche Mietsteigerungen und Reduzierung der Leerstandsquoten Wertschöpfung zu erzielen.
- Im Portfolio „Gebäudemodernisierung“, das 26 % des Gesamtportfolios nach Verkehrswert enthält, hat Deutsche Annington Investitionsmöglichkeiten von rund EUR 500 Mio. identifiziert, die sich hauptsächlich auf energetische Sanierungsmaßnahmen, d. h. Fassaden- und Dachisolierungen, neue Fenster und Heizungsanlagen, beziehen.
- Im Portfolio „Wohnungsmodernisierung“, das 19 % des Gesamtportfolios nach Verkehrswert enthält, hat Deutsche Annington Investitionsmöglichkeiten von rund EUR 300 Mio. identifiziert, die sich hauptsächlich auf seniorengerechtes Wohnen und Wohnungsmodernisierungen auf gehobenem Standard in starken Märkten beziehen.
- Im Portfolio „Privatisierung“, das 12 % des Gesamtportfolios nach Verkehrswert enthält, konzentriert sich Deutsche Annington auf Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser, die bereits für den Verkauf an private Eigentümer und kleinere Investoren vorbereitet sind und langfristig mit einem Aufschlag auf den Verkehrswert verkauft werden sollen.
- Im Portfolio „Non-Core“, das 3 % des Gesamtportfolios nach Verkehrswert enthält, fasst Deutsche Annington Immobilien zusammen, die aufgrund unzureichender mittel- bis langfristiger Wachstumsaussichten mittelfristig verkauft werden sollen. Diese Bestände sind in der Regel an Makro- oder Mikrostandorten mit negativem Ausblick und strukturell niedrigen Mietniveaus oder hohen Leerstandsquoten gelegen.

Die ersten drei Portfolien bilden zusammen das Unterportfolio „Vermietung“. Von 2011 bis zum 30. September 2014 stieg die Istmiete im Unterportfolio „Vermietung“ durchschnittlich um 2,4 % pro Jahr, und die Leerstandsquoten blieben mit 2,8 % zum 31. Dezember 2013 praktisch stabil (zum 30. September 2014: 3,0 %).

Die Identifizierung von Beständen, welche dem „Non-Core“-Portfolio zugeordnet werden, erfolgt zumeist auf Basis der Gesamttrendite eines Bestands. Diese errechnet sich aus der Summe des laufenden Ertrags und des erwarteten Wertzuwachses. Während der laufende Ertrag leicht anhand der

aktuellen Daten zu ermitteln ist, sind zuverlässige Wachstumsprognosen bei weitem komplexer. Vor diesem Hintergrund hat Deutsche Annington ihren eigenen innovativen Portfoliomanagement-Ansatz entwickelt, um den deutschen Wohnungsmarkt zu evaluieren. Dabei werden Wachstumsprognosen aus grundlegenden demografischen Daten und internem Know-how abgeleitet. Die Kenntnis von Marktungleichgewichten gibt der Gruppe die Möglichkeit, Gelegenheiten für taktische Käufe und Verkäufe auszumachen. So hat Deutsche Annington bestimmte Städte für vorrangige, taktische Käufe identifiziert.

Erweiterungsstrategie – kundenorientierter Geschäftsansatz mit Mehrwertdienstleistungen für Mieter

Deutsche Annington hat direkten Zugang zu über 300.000 Kunden und nutzt diesen Zugang, um bestimmte Dienstleistungen anzubieten, die einen engen Bezug zu ihrem Mietwohnungsgeschäft haben und dieses beeinflussen. Hierzu zählen die Instandhaltung und die Modernisierung von Immobilien mit dem Ziel, die allgemeine Attraktivität der Wohneinheiten der Gruppe sowie die Kundenzufriedenheit zu erhöhen.

2011 baute Deutsche Annington ihre eigene Hausmeisterorganisation und gemeinsam mit einem Partnerunternehmen eine Handwerkerorganisation auf, die unter anderem Maler-, Sanitär-, Maurer- und Glaserarbeiten durchführt. Insgesamt hat die Gruppe für diese Organisationen mehr als 2.000 zusätzliche Mitarbeiter eingestellt. Das Insourcing der Hausmeister- und Handwerkerfunktionen bedeutet, dass Mitarbeiter der Gruppe vor Ort an den Immobilienstandorten präsent sind, so dass die Gruppe die Qualität von Reparaturen verbessern, die Reaktionszeiten auf Kundenbeschwerden verkürzen und allgemein die Attraktivität ihrer Wohnimmobilien steigern konnte.

Eine weitere Dienstleistungsinitiative ist die Ende des Geschäftsjahres 2011 geschlossene strategische Partnerschaft mit der Deutschen Telekom. Diese hat zum Ziel, mindestens 145.000 Wohneinheiten mit moderner Glasfasertechnologie auszustatten und den Mietern entsprechende Fernsehanschlüsse anzubieten. Zum 30. September 2014 waren bereits mehr als 55.000 Anschlüsse gelegt. Daneben hat Deutsche Annington kleinere Verträge mit anderen Kabelbetreibern geschlossen, um weitere Wohneinheiten mit TV-Anschlüssen auszustatten. Die Kooperation mit der Deutschen Telekom soll um Mobilfunkverträge mit attraktiven Tarifen für die Kunden der Gruppe erweitert werden. Mit dieser Initiative kann Deutsche Annington die Attraktivität ihrer Wohnimmobilien weiter steigern.

Deutsche Annington prüft darüber hinaus weitere Möglichkeiten, ihr Dienstleistungsangebot für ihre Mieter zukünftig zu erweitern, u.a. in den Bereichen Energiedienstleistungen oder Altenpflege. Auch diese Initiativen können zum zukünftigen Gewinnwachstum der Gruppe beitragen.

Akquisitionsstrategie – Wachstum durch opportunistische Übernahmen und Integration neuer Portfolien

Seit ihrer Gründung ist Deutsche Annington durch eine Vielzahl an Akquisitionen gewachsen, u.a. durch den Kauf der Viterra AG im Jahr 2005 und die erfolgreiche Übernahme und Integration von 34 Portfolien mit insgesamt rund 16.000 Wohneinheiten im Zeitraum von 2006 bis 2013. Im Jahr 2014 hat Deutsche Annington ihr Portfolio bisher durch den Ankauf von etwa 11.500 von der DeWAG bewirtschafteten Wohneinheiten am 1. April 2014 sowie von über 30.000 Wohneinheiten im Rahmen der Übernahme der Vitus-Gruppe am 1. Oktober 2014 erweitert. Rund 9.600 dieser über 30.000 Wohneinheiten wurden anschließend an eine Tochtergesellschaft der LEG Immobilien AG veräußert (siehe „DeWAG-Erwerb und Behaltenes Vitus-Portfolio—Integration des Immobiliengeschäfts des Behaltenen Vitus-Portfolios“). Darüber hinaus vereinbarten Deutsche Annington mit CitCor Ende August 2014 den Kauf von rund 5.000 Wohneinheiten und 210 gewerbliche Einheiten von CitCor an verschiedenen Standorten in Deutschland. Davon sind 50 % in Berlin oder in der Berliner Metropolregion gelegen. Dieser Vertrag wurde im Dezember 2014 teilweise aufgehoben und um einen zusätzlichen Vertrag über den Kauf von 94,9 % bestimmter bestandshaltender Gesellschaften der CitCor ergänzt. Beide Verträge werden voraussichtlich zum

1. April 2015 vollzogen werden. Die Kaufpreise für die Transaktionen liegen zusammen bei ca. EUR 320 Mio.

Deutsche Annington schätzt, dass ihr skalierbares operatives Managementsystem ihm die Möglichkeit gibt, durch die vollständige Integration neu übernommener Unternehmen und Portfolien zu geringen Kosten Skaleneffekte zu erzielen. Unter Ausnutzung dieses Vorteils und mit dem Know-how, das in ihrer Organisation vorhanden ist, verfolgt und analysiert Deutsche Annington potenzielle Übernahmen auf Basis einer selektiven Erweiterung ihrer Bestandsportfolien und der Schaffung neuer Portfolien an attraktiven Makro- und Mikrostandorten. Jedes potenzielle Portfolio wird strukturell nach den Gesichtspunkten seiner Performance bei der langfristigen Generierung von Mieteinnahmen, seines Aufwertungs- und weiteren Optimierungspotenzials sowie, in geringerem Umfang, gegebenenfalls seines Privatisierungspotenzials analysiert.

Da Deutsche Annington Akquisitionen nicht als einzige Form des Wachstums betrachtet, werden diese auf opportunistischer Basis verfolgt und müssen als wertsteigernd eingeschätzt werden, bevor sie in Angriff genommen werden. Eine solche Wertsteigerung wird in der Regel nach den Gesichtspunkten der strategischen Eignung, Steigerung des FFO 1 und Auswirkungen auf den NAV beurteilt und darf das stabile BBB-Rating der Gruppe nicht gefährden. Deutsche Annington hat das gesamte Spektrum an Transaktionsgrößen im Blick, von kleinen bis großen Transaktionen. Der Aufbau neuer Portfolien kann somit die Übernahme von großen Kapitalgesellschaften ebenso beinhalten wie die Übernahme von kleineren Unternehmen, Verwaltungsplattformen und Wohnungsportfolien. Deutsche Annington verfolgt und evaluiert sorgfältig Transaktionen auf dem deutschen Immobilienmarkt, um Portfolien mit Wertschöpfungspotenzial zu identifizieren, und sie behauptet ihre dauerhafte Position auf der Liste ausgewählter potenzieller Käufer sowie ihrem Status als allgemein anerkannter Käufer bei Verkäufern aller Kategorien.

DeWAG-Erwerb und Behaltenes Vitus-Portfolio

Deutsche Annington hat ihr Portfolio durch den Ankauf von rund 11.500 durch die DeWAG bewirtschafteten Wohneinheiten im zweiten Quartal 2014 sowie durch die Integration von knapp 20.500 Wohneinheiten aus dem Behaltenen Vitus-Portfolio erweitert.

Erwerb des von der DeWAG bewirtschafteten Immobiliengeschäfts

Am 28. Februar 2014 schloss Deutsche Annington über eine Tochtergesellschaft einen Anteilskaufvertrag über rund 94 % des durch die DeWAG bewirtschafteten Immobiliengeschäfts. Das Immobiliengeschäft bezieht sich auf ganz Deutschland mit einem Wohnungsbestand von rund 11.500 Einheiten. Diese sind mehrheitlich in den Metropolregionen München, Frankfurt, Düsseldorf, Köln und Hamburg gelegen. Das Portfolio umfasst nahezu ausschließlich wohnungswirtschaftlich genutzte Bestandsimmobilien, die mittels professionellem Immobilienmanagement sowie wertorientierter Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen weiterentwickelt wurden. Die Übernahme der betreffenden immobilienhaltenden Objektgesellschaften sowie ausgewählter Holdinggesellschaften wurde am 1. April 2014 mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund EUR 1,0 Mrd. abgeschlossen. Eine detaillierte Beschreibung der entsprechenden Verträge ist dem Abschnitt „*Wesentliche Verträge—Verträge im Zusammenhang mit kürzlich durchgeführten Akquisitionen—DeWAG-Erwerb*“ zu entnehmen.

Integration des Immobiliengeschäfts des Behaltenen Vitus-Portfolios

Am 28. Februar 2014 schloss Deutsche Annington eine Kapitaleinlage- und Investitionsvereinbarung mit den Anteilseignern der Vitus-Gruppe mit dem Ziel, einen Teilbestand des Immobiliengeschäfts der Vitus-Gruppe, einschließlich der betreffenden immobilienhaltenden Objektgesellschaften der Vitus-Gruppe, zu integrieren. Mit über 30.000 Wohneinheiten im Ballungsgebiet Rhein-Ruhr und in den Städten Bremen und Kiel bildeten die übernommenen Unternehmen eine der führenden Wohnimmobiliengesellschaften im Norden und Westen Deutschlands. Am 17. April 2014 schloss Deutsche Annington einen Anteilskaufvertrag über die Portfolien der übernommenen Unternehmen, der am 1. Oktober 2014 vollzogen wurde. Die

Gegenleistung für dieses Portfolio belief sich auf EUR 1,4 Mrd. und beinhaltete auch die Übernahme bestimmter Verbindlichkeiten sowie die Tilgung von Schulden bei Drittgläubigern. Eine detaillierte Beschreibung der Verträge über diese Transaktion ist dem Abschnitt „Wesentliche Verträge—Verträge im Zusammenhang mit kürzlich durchgeführten Akquisitionen—Übernahme der Vitus-Gruppe“ zu entnehmen. Kurz nach dem Vollzug der Vitus-Konzern-Übernahme, am 9. Oktober 2014, schloss Deutsche Annington einen Anteilskaufvertrag über den Verkauf von rund 9.600 in Nordrhein-Westfalen gelegenen Wohneinheiten aus dem neu erworbenen Portfolio des Vitus-Konzerns an eine Tochtergesellschaft der LEG Immobilien AG. Dieser wurde am 23. Oktober 2014 vollzogen. Einschließlich der Transaktionskosten belief sich das Gesamtvolumen der Veräußerung auf EUR 484 Mio. Die Transaktionskosten umfassen unter anderem eine Übernahme der anteiligen Refinanzierungskosten. Deutsche Annington hat mit dem Nettoerlös aus der Transaktion in Höhe von ungefähr EUR 475 Mio. den Term Loan 2014 vorzeitig zurückgeführt. Eine detaillierte Beschreibung des Anteilskaufvertrags ist dem Abschnitt „Wesentliche Verträge—Verträge im Zusammenhang mit kürzlich durchgeführten Akquisitionen—Verkauf des Leopard-Portfolios“ zu entnehmen.

Auswirkungen auf den Portfoliobestand der Gruppe

Zum 30. September 2014 besaß Deutsche Annington 183.983 Wohneinheiten, 45.682 Garagen und Stellplätze sowie 1.261 gewerbliche Einheiten und wurde mit EUR 11,4 Mrd. bewertet. In diesen Zahlen eingeschlossen ist das im April 2014 erworbene DeWAG Portfolio; die Auswirkungen der Transaktionen zur Integration des Behaltene Vitus-Portfolios sind darin nicht berücksichtigt. Beide Transaktionen ergeben mit Stand vom 31. Dezember 2013 zusammen ein Gesamtportfolio von ungefähr 31.700 Einheiten zu einem Gesamtkaufpreis von etwa EUR 2,0 Mrd.

Deutsche Annington ist der Ansicht, dass sie durch den Erwerb der DeWAG und des Behaltene Vitus-Portfolios über zwei sehr attraktive zusätzliche Portfolien verfügt, die der Strategie der Gruppe förderlich sind und eine erhebliche Steigerung der Bestandsdichte und der regionalen Diversifizierung ermöglichen. Insbesondere hat der Erwerb der von der DeWAG bewirtschafteten Immobilien die Position der Gruppe in Berlin und Frankfurt sowie im Großraum München gestärkt, während die Integration des Behaltene Vitus-Portfolios die Präsenz in Bremen und Kiel erhöht hat. Deutsche Annington sieht unter ihrer Bewirtschaftung und Eigentümerschaft zudem ein erhebliches Synergiepotenzial hinsichtlich des DeWAG-Portfolios und des Behaltene Vitus-Portfolios, insbesondere in Bezug auf immobilienbezogene Verbesserungen (Aufschließen zu den Marktmieten, verstärkte Mietsteigerungen, Reduzierung der Leerstandsquoten), Effizienzsteigerung im Verwaltungsbereich (Beschäftigtenzahl und Verwaltungskosten) und Verbesserungen in der Finanzierung (geringere Refinanzierungskosten durch die Fähigkeit der Gruppe zur Refinanzierung der laufenden Kredite).

Die folgende Tabelle enthält Kennzahlen für das DeWAG Portfolio, das Behaltene Vitus-Portfolio und Deutsche Annington sowie für die Kombination aus den drei Portfolien zum 30. September 2014.

	DeWAG	Behaltene Vitus-Portfolio	Deutsche Annington	Kombiniert
	Zum 30. September 2014 (ungeprüft*)			
Kennzahlen				
Anzahl der Wohneinheiten	11.067	20.494	172.916	204.477
Leerstandsquote (in % der Einheiten)	4,4	4,2	3,6	3,7
Monatliche Istmiere (in EUR /m ²) ⁽¹⁾	6,78	5,02	5,51	5,54

*) Für die Spalten DeWAG und Deutsche Annington wurden die Zahlen aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft entnommen oder abgeleitet. Für die Spalte Behaltene Vitus-Portfolio wurden die Zahlen aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Verkäufer des Vitus-Portfolios entnommen oder abgeleitet.

(1) Die monatliche Istmiere (in EUR pro m²) ist definiert als aktueller Bruttoertrag pro Monat für vermietete Wohneinheiten gemäß den jeweiligen Mietverträgen zu einem bestimmten Stichtag vor Abzug nicht übertragbarer Betriebskosten geteilt durch die Wohnfläche der vermieteten Wohneinheiten zum selben Zeitpunkt. Die Istmiere wird häufig auch als Nettokaltmiere bezeichnet.

Die folgende Tabelle enthält eine Aufschlüsselung nach Jahr der Fertigstellung für das Behaltene Vitus-Portfolio und die Portfolios von DeWAG und Deutsche Annington sowie für die drei Portfolios zusammen zum 30. September 2014.

	DeWAG		Behaltenes Vitus-Portfolio		Deutsche Annington		Zusammen	
	Anzahl der Einheiten	% der Gesamtzahl	Anzahl der Einheiten	% der Gesamtzahl	Anzahl der Einheiten	% der Gesamtzahl	Anzahl der Einheiten	% der Gesamtzahl
Zum 30. September 2014 (ungeprüft*)								
Vor 1949.....	1317	12	2.858	14	26.583	15	30.758	15
1949 – 1960	2892	26	5.006	24	67.473	39	75.371	37
1961 – 1975	5299	48	7.562	37	57.644	33	70.505	34
Nach 1975.....	1559	14	5.068	25	21.216	12	27.843	14
Gesamt	11067	100	20.494	100	172.916	100	204.477	100

*) Für die Spalten DeWAG und Deutsche Annington wurden die Zahlen aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft entnommen oder abgeleitet. Für die Spalte Behaltenes Vitus-Portfolio wurden die Zahlen aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Verkäufer des Vitus-Portfolios entnommen oder abgeleitet.

Immobilienbestand der Deutsche Annington

Deutsche Annington konzentriert ihre Geschäftstätigkeit auf das Wohnungswesen und insbesondere auf die Bewirtschaftung ihres Wohnportfolios, auf das, gemessen am Verkehrswert, 96 % des Vermögens der Gruppe entfällt. Die folgende Beschreibung enthält Informationen über das am 1. April 2014 erworbene DeWAG Portfolio. Nicht berücksichtigt ist das Behaltene Vitus-Portfolio, das mit Wirkung zum 1. Oktober 2014 erworben wurde.

Übersicht

Zum 30. September 2014 hatte die Gruppe ein Immobilienportfolio bestehend aus 183.983 Wohneinheiten, 45.682 Garagen und Stellplätzen sowie 1.261 gewerblichen Einheiten. Hinzu kommen 26.719 Wohnungen, die im Auftrag Dritter bewirtschaftet werden. Das Portfolio der Gruppe ist bundesweit verteilt, die Standorte erstrecken sich über rund 547 Städte und Gemeinden.

Bei den meisten Objekten im Immobilienbestand der Gruppe handelt es sich um Mehrfamilienhäuser. Rund 88 % davon haben acht oder weniger Wohneinheiten pro Immobilie. Sowohl bei Miet- als auch bei Kaufinteressenten gelten Wohneinheiten in kleineren Immobilien als attraktiver als in großen Immobilien (mit 20 oder mehr Wohneinheiten pro Immobilie).

Zum 30. September 2014 betrug die Gesamtwohnfläche des Immobilienportfolios der Gruppe 11.763.000 m² bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 64 m². Die durchschnittliche Wohneinheit besteht aus zwei oder drei Zimmern, Küche und Bad. Zum 30. September 2014 hatte Deutsche Annington über 96 % ihrer Wohneinheiten vermietet und erzielte eine durchschnittliche monatliche Istmierte von EUR 5,59 pro m². Die jährliche Leerstandsquote betrug zum 30. September 2014 3,6 %. Nach Schätzungen der Gruppe für das Gesamtportfolio beträgt die durchschnittliche Mietdauer pro Mieter gewichtet über alle derzeitigen Mietverträge rund 14 Jahre.

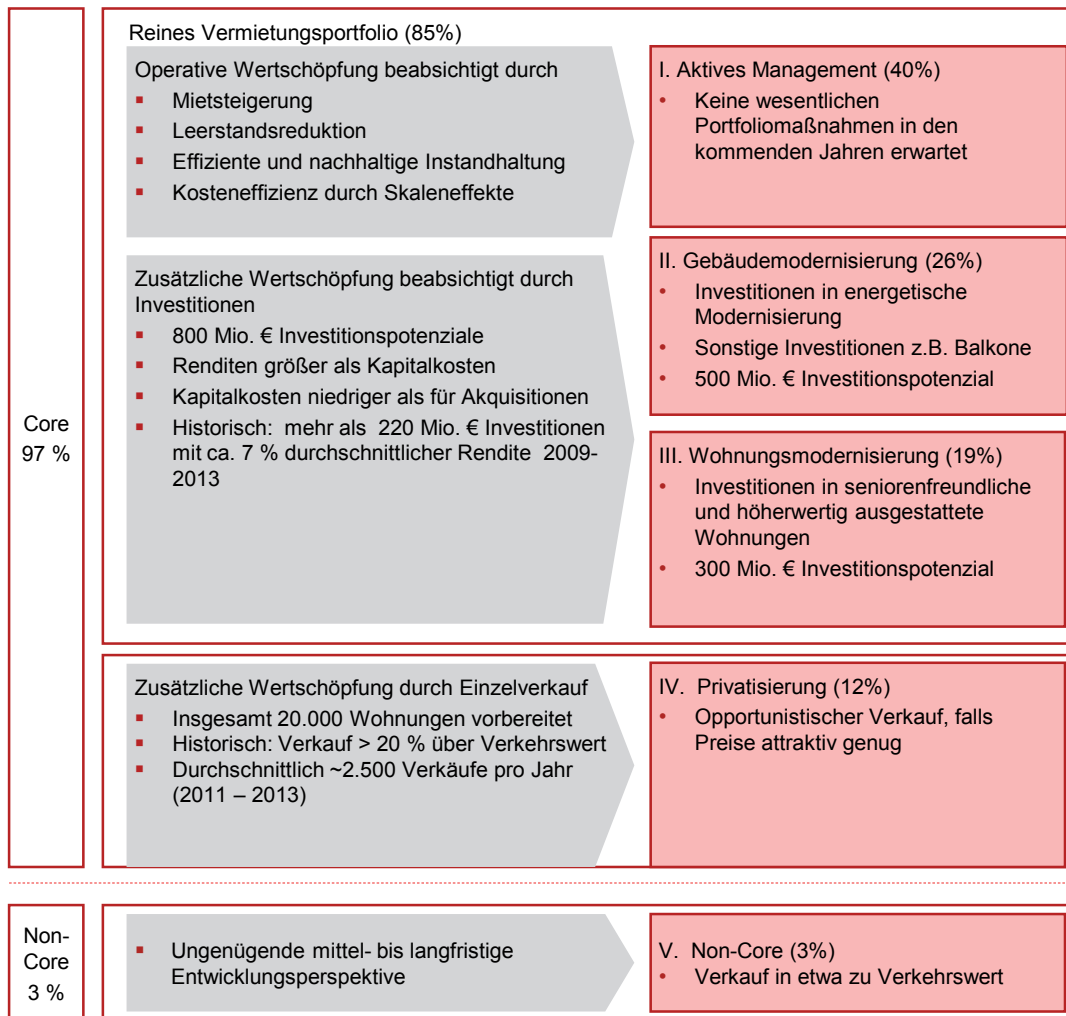
Strategische Portfolios

Deutsche Annington hat ihr Portfolio in fünf strategische Portfolios unterteilt: (i) Aktives Management, (ii) Gebäudemodernisierung, (iii) Wohnungsmodernisierung, (iv) Privatisierung und (v) Non-Core.

Jedes dieser fünf strategischen Portfolios ist Gegenstand spezifischer strategischer Maßnahmen. Deutsche Annington weist ihre Aktiva diesen strategischen Portfolios auf Basis der Kenntnisse und individuellen wirtschaftlichen Beurteilungen der lokalen Business Unit Manager zu und überprüft die Klassifizierungen jährlich. Folgende Kriterien werden hauptsächlich angewandt, um Einheiten einem der strategischen Portfolios zuzuordnen: (i) mikroökonomischer Ausblick für die

Immobilien, (ii) langfristige demografische Entwicklungen und Entwicklungen des Mietwohnungsmarktes, (iii) betriebliche Effizienz und (iv) Potenzial für wertsteigernde Maßnahmen.

Das folgende Schaubild gibt einen Überblick über die strategischen Portfolios der Gruppe:



„Aktives Management“. Zum 30. September 2014 waren 72.776 Wohneinheiten der Gruppe mit einer Istmiete von EUR 5,63 pro m² und einer Leerstandsquote von 3,0 % dem Portfolio „Aktives Management“ zugeordnet. Dabei handelt es sich um Aktiva, bei denen Deutsche Annington mittelfristig keinen Bedarf an wesentlichen Portfoliomaßnahmen, wie etwa großen Investitionen oder Veräußerungen, sieht. Der strategische Schwerpunkt dieses Portfolios liegt auf der kontinuierlichen Verbesserung, z. B. durch ausgewogene Mietsteigerungen, Leerstandreduzierung, sinnvoll priorisierte Instandhaltungsinvestitionen und Erhöhung der Kundenzufriedenheit. Dieses Portfolio beinhaltet auch Wohnungen, die in der Vergangenheit Teil des Investitionsprogramms der Gruppe waren. Das Investitionsprogramm hat zwei wesentliche Bestandteile: (i) „Gebäudemodernisierung“ (mit Schwerpunkt auf energetischen Sanierungen) und (ii) „Wohnungsmodernisierung“ (Optimierung der Innenausstattung der Einheiten bei Mieterwechseln). Beide Investitionsprogramme haben Zugang zu Förderkrediten der KfW Bank. Alle Investitionen des Unternehmens konzentrieren sich auf Deutschland.

„Gebäudemodernisierung“. Zum 30. September 2014 waren 47.965 Wohneinheiten der Gruppe mit einer Istmiete von EUR 5,55 pro m² und einer Leerstandsquote von 2,9 % dem Portfolio „Gebäudemodernisierung“ zugeordnet. In diesem Portfolio fasst Deutsche Annington Immobilien zusammen, die, vorbehaltlich ausreichender Kapitalverfügbarkeit, für Projekte zur energetischen Sanierung vorgesehen sind.

Deutsche Annington sieht für die betreffenden Gebäude einen Investitionsbedarf von mindestens EUR 500 Mio. Die Gebäudeinvestitionen werden, sofern sie weiter verfolgt werden, voraussichtlich überwiegend durch öffentliche Kredite der KfW Bank finanziert. Darüber hinaus plant Deutsche Annington die in der Gruppe generierten Barmittel einzusetzen. Bei Entscheidungen über Gebäudeinvestitionen strebt die Gruppe eine durchschnittliche Rendite von 7 % auf das investierte Kapital an. Zudem erwartet die Gruppe, dass der Wert der Immobilien von den getätigten Investitionen klar profitieren wird. Typische Maßnahmen zielen auf eine Senkung des Energieverbrauchs durch bessere Isolierung und effizientere Heizungsanlagen ab. Investitionen dieser Art bringen in der Regel auch sinkende Verbrauchs- und Nebenkostenabrechnungen für die Kunden der Gruppe mit sich.

„Wohnungsmodernisierung“. Zum 30. September 2014 waren 33.527 Wohneinheiten der Gruppe mit einer Istmiete von EUR 6,00 pro m² und einer Leerstandsquote von 3,2 % dem Portfolio „Wohnungsmodernisierung“ zugeordnet. In diesem Portfolio fasst Deutsche Annington alle Wohnungen zusammen, die für größere Aufwertungen bei Mieterwechseln vorgesehen sind. Hierzu zählen zum einen Sanierungsmaßnahmen, mit denen barrierefreie Zugänge für seniorenfreundliches Wohnen geschaffen und im Gegenzug erhöhte Mieten bei Weitervermietung erzielt werden, und zum anderen wertsteigernde Sanierungen von Wohnungen auf Märkten, die zusätzliche Mietsteigerungen erlauben. Alle diese Wohneinheiten sind sowohl aus technischer als auch aus ökonomischer Sicht für Sanierungsmaßnahmen geeignet.

Für die Implementierung der Optimierungsstrategie für die Aktiva, die dem Portfolio „Wohnungsmodernisierung“ zugeordnet sind, sieht Deutsche Annington einen Investitionsbedarf von über EUR 300 Mio. Deutsche Annington strebt für diese Investitionen eine durchschnittliche Rendite von 7 % auf das investierte Kapital an. 2012 hat Deutsche Annington Pilotprojekte durchgeführt, die entsprechende Renditen erbracht haben. 2013 wurden mehr als 1.100 Wohnungsmodernisierungen abgeschlossen. Für 2014 plant Deutsche Annington weitere 2.600 Wohneinheiten zu modernisieren. Die Investitionen werden voraussichtlich überwiegend durch Kredite der KfW Bank finanziert. Darüber hinaus plant Deutsche Annington die von ihm generierten Barmittel einzusetzen.

Die ersten drei strategischen Portfolios bilden zusammen das Unterportfolio „Vermietung“. Innerhalb dieses Unterportfolios können die Einheiten in Abhängigkeit vom Stand der Modernisierungsmaßnahmen verschiedenen strategischen Portfolios zugeordnet werden. Modernisierungsmaßnahmen sind in erster Linie Investitionen, die in Bezug auf die modernisierte Einheit bzw. das modernisierte Gebäude nach geltendem Recht ein gesetzliches Recht zur Mieterhöhung auslösen. Die Unternehmensleitung der Gruppe ist der Ansicht, dass eine durchschnittliche Investitionsrendite von rund 7 % aus Mietsteigerungen und Leerstandreduzierungen seit 2009 ein ausgezeichneter Leistungsausweis ist.

Die nachstehende Tabelle enthält eine Übersicht über das Investitionsprogramm der Gruppe mit den investierten Beträgen und der Anzahl der betroffenen Einheiten sowie dem wirtschaftlichen Erfolg, gemessen an der Rendite:

Investitionsprogramm der Gruppe			
Programmjahr⁽¹⁾	Investitionssumme (EUR Mio.)⁽²⁾	Einheiten (Anzahl) (ungeprüft*)	Rendite⁽³⁾ (%)
Ø 2009-2011	33,7	2.281	7,0%
2012	56,6	2.982	6,8%
2013 (Prognose) ⁽⁴⁾	63,0	5.320	7,2%

*) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

(1) „Programmjahr“ ist definiert als das Kalenderjahr, in dem der Baubeginn der jeweiligen Maßnahme stattfand.

(2) „Investitionssumme“ beinhaltet alle Kosten der durchgeführten Maßnahmen exkl. der intern anfallenden Personalkosten, z. B. für die Programmkoordination oder für die in der Gruppe beschäftigten Bauleiter.

(3) „Rendite“ bezeichnet die statische Netto-Anfangsrendite und errechnet sich für den Bereich „Gebäudemodernisierung“ aus der Veränderung des Bewirtschaftungsertrags (das heißt Veränderungen der Miete und des Leerstands) zu den externen Planungs- und Baukosten der Maßnahme. Messpunkt ist der Dezember des auf das Programmjahr folgenden

Kalenderjahres; im Portfolio „Wohnungsmodernisierung“ wird die Differenz aus der letzten Miete vor der Sanierungsmaßnahme und der nach erfolgter Sanierung erzielten Neuvermietungsmiete den Baukosten der Maßnahme gegenübergestellt. Messpunkt ist hier die Jahresmitte des auf das Programmjahr folgenden Kalenderjahres.

- (4) Bei den Zahlen für 2013 handelt es sich um aktuelle interne Prognosen, die noch nicht endgültig ermittelt sind. Deutsche Annington geht davon aus, dass sie bis Ende 2014 endgültig ermittelt sein werden.

Deutsche Annington wendet bei der Auswahl von Investitionsmöglichkeiten strikte Kriterien an und konzentriert sich in erster Linie auf Projekte, die eine überproportionale Wertsteigerung der Immobilie versprechen. Dies wird im Allgemeinen durch Abwägen der folgenden drei Faktoren erreicht:

- Mieterperspektive: Bezahlbarkeit und Zweckmäßigkeit;
- Technische Perspektive: Mix aus notwendigen und wertsteigernden Maßnahmen; und
- Wirtschaftliche Perspektive: Angemessene Renditen.

Der gesamte Investitionsprozess, von der Projektauswahl bis zum Post Completion Audit, wird durch eine zentrale Portfolio-Kontrolleinheit überwacht. Alle in diesem Prozess involvierten Abteilungen tragen ihr Experten-Know-how bei, um den erfolgreichen Abschluss der Projekte zu gewährleisten. So kümmert sich beispielsweise die Modernisierungsabteilung auch um die Kostenkalkulation und die Überwachung der Arbeiten.

Für 2014 plant das Unternehmen Investitionen von rund EUR 160 Mio. in Gebäude und Wohnungen. Insbesondere plant Deutsche Annington energetische Sanierungen an Gebäuden mit über 9.000 Wohneinheiten durch neue Heizungsanlagen oder Maßnahmen zur Fassadenisolierung oder eine Kombination aus beidem. Des Weiteren sollen über 2.600 Einheiten im Portfolio „Optimierung Wohnungen“ modernisiert werden. Die Gruppe plant, den überwiegenden Teil der Investitionen durch Förderdarlehen der KfW Bank und den Rest durch die von Deutsche Annington im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeiten generierten Barmittel zu finanzieren. Zum 30. September 2014 waren die Bauarbeiten für ca. 96 % aller zur Modernisierung vorgesehenen Einheiten aufgenommen oder fertiggestellt worden.

„Privatisierung“. Zum 30. September 2014 waren 20.205 Wohneinheiten der Gruppe mit einer Istmiete von EUR 5,44 pro m² und einer Leerstandsquote von 4,9 % dem Portfolio „Privatisierung“ zugeordnet. Der Privatisierungsbestand umfasst Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser, die bereits für den Verkauf an private Eigentümer und kleinere Investoren vorbereitet sind. Deutsche Annington strebt an, diese Einheiten langfristig zu Durchschnittspreisen zu verkaufen, die mindestens 20 % über dem Verkehrswert liegen, und betrachtet die Privatisierungsstrategie als nachhaltiges Element der Wertschöpfung über diesen Zeitraum. In den ersten neun Monaten des Jahres 2014 verkaufte Deutsche Annington im Rahmen ihres Privatisierungsprogramms 1.778 Einheiten (in den ersten neun Monaten 2013: 2.001 Einheit) und realisierte eine Verkehrswertanpassung von 36,7 % (in den ersten neun Monaten 2013: 23,3 %).

„Non-Core“. Zum 30. September 2014 waren 9.510 Wohneinheiten der Gruppe mit einer Istmiete von EUR 4,30 pro m² und einer Leerstandsquote von 11,5 % dem Portfolio „Non-Core“ zugeordnet. Diese Gebäude sind in Städten oder Regionen mit minimaler Präsenz der Gruppe oder an Makro- oder Mikrostandorten mit negativem Ausblick und strukturell niedrigen Mietniveaus oder hohen Leerstandsquoten oder einer Kombination aus beidem gelegen. Ferner enthält dieses Portfolio große Gewerbeeinheiten, in der Regel mit einer Gewerbefläche von mehr als 500 m². Diese werden von Deutsche Annington als Non-Core-Aktiva betrachtet. Deutsche Annington strebt an, diese Gebäude in etwa zu ihrem Verkehrswert zu verkaufen. In den ersten neun Monaten des Jahres 2014 verkaufte Deutsche Annington im Rahmen ihres Non-Core-Veräußerungsprogramms Häuser und kommerzielle Einheiten mit 873 Wohneinheiten (in den ersten neun Monaten 2013: 1.414 Wohneinheiten) und realisierte einen Verkehrswert-Step-up von 6,6 % (in den ersten neun Monaten: 9,6 %). Diese Zahlen schließen auch Verkäufe von unbebauten Grundstücken ein.

In der nachstehenden Tabelle sind die Daten der strategischen Portfolien und Unterportfolien zum 30. September 2014 zusammengefasst:

	Aktives Management	Gebäude-modernisierung	Wohnungs-modernisierung	Vermietung (ungeprüft*)	Privatisierung	Non-Core	Gesamt ⁽¹⁾
Einheiten							
Wohneinheiten	72.776	47.965	33.527	154.268	20.205	9.510	183.983
Gewerbeeinheiten	740	179	11	930	99	232	1.261
Gesamt	73.516	48.144	33.538	155.198	20.304	9.742	185.244
Wohnfläche (in Tsd. m²)							
Wohneinheiten	4.618,4	3.032,1	2.131,8	9.782,3	1.382,8	597,8	11.762,9
Gewerbeeinheiten	95,9	18,5	1,1	115,4	11,7	116,4	243,5
Gesamt	4.714,3	3.050,5	2.132,9	9.897,7	1.394,6	714,2	12.006,4
Istmiete⁽²⁾							
<i>(p.a. in EUR Mio.)</i>							
Wohneinheiten	302,7	195,9	148,5	647,2	86,0	27,3	760,4
Gewerbeeinheiten	7,2	1,4	0,1	8,7	1,0	6,4	16,1
Sonstige	12,1	0,7	0,0	12,7	1,2	0,4	14,3
Gesamt	322,0	198,0	148,6	668,6	88,1	34,0	790,8
<i>EUR pro m²/Monat</i>							
Wohneinheiten	5,63	5,55	6,00	5,69	5,44	4,30	5,59
Gewerbeeinheiten	7,22	7,35	7,65	7,25	9,51	4,95	6,19
Gesamt	5,88	5,58	6,00	5,81	5,54	4,46	5,71
Verkehrswert⁽³⁾							
<i>(in EUR Mio.)</i>							
Wohnfläche	4.506,4	2.947,3	2.150,6	9.604,3	1.374,1	358,5	11.337,0
EUR pro m ²	956	966	1.008	970	985	502	945
Istmieten-Multiplikator ⁽⁴⁾	14,0	14,9	14,5	14,4	15,6	10,5	14,4

*) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

- (1) Einschließlich Sondergebäuden und großen Gewerbegebäuden, aber ohne Grundstücke und Erbpachtgrundstücke, die mit EUR 54,3 Mio. bewertet werden.
- (2) Die Istmiete (in EUR pro Monat und m²) – aktueller Bruttoertrag pro Monat für vermietete Wohnbestände gemäß den jeweiligen Mietverträgen zum 30. September 2014 vor Abzug nicht übertragbarer Betriebskosten geteilt durch die Wohnfläche der vermieteten Wohnbestände zum selben Zeitpunkt.
- (3) Einschließlich Gewerbeimmobilien, Parkplätzen und sonstigen Einheiten. Der Verkehrswert basiert auf der internen Immobilienbewertung der Deutsche Annington zum 30. September 2014.
- (4) Das Verhältnis des Verkehrswerts der Immobilien zum Periodenende zur zwölffachen am Ende des betreffenden Monats geltenden Istmiete zum 30. September 2014.

Übersicht über das Gesamt-Wohnportfolio

Gesamt-Wohnportfolio, aufgeschlüsselt nach strategischen Portfolien und Unterportfolien

Die folgende Tabelle enthält die Kennzahlen zum gesamten Wohnportfolio der Gruppe:

	Zum bzw. für den Neunmonatszeitraum zum 30. September	Zum bzw. für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2014 (ungeprüft*)	2013 ⁽⁸⁾	2012 ⁽⁸⁾	2011 ⁽⁸⁾
I. AKTIVES MANAGEMENT				
Wohneinheiten	72.776	67.932	67.926	67.929
Wohnfläche (in Tsd. m ²)	4.618	4.290	4.288	4.288
Monatliche Istmiete (in EUR /m ²) ⁽¹⁾	5,63	5,48	5,39	5,28
Monatlich erzielbare Miete (in EUR /m ²) ⁽²⁾	5,94	–	–	–
Leerstandsquote (in %) ⁽³⁾	3,0	3,0	3,5	3,2
Verkehrswert der Immobilien (in EUR Mio.) ⁽⁴⁾	4.506	4.014	3.764	3.653
Verkehrswert (in EUR Mio./m ²) ⁽⁵⁾	956	919	861	836
Istmieten-Multiplikator ⁽⁶⁾	14,0	13,8	13,2	13,2

	Zum bzw. für den Neunmonatszeitraum zum 30. September	Zum bzw. für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember		
	2014	2013 ⁽⁸⁾	2012 ⁽⁸⁾	2011 ⁽⁸⁾
	(ungeprüft*)	(ungeprüft*)		
II. GEBÄUEMODERNISIERUNG				
Wohneinheiten	47.965	45.647	45.723	45.726
Wohnfläche (in Tsd. m ²).....	3.032	2.883	2.887	2.887
Monatliche Istmiete (in EUR/m ²) ⁽¹⁾	5,55	5,30	5,21	5,08
Monatlicher ERV (in EUR/m ²) ⁽²⁾	6,17	–	–	–
Leerstandsquote (in %) ⁽³⁾	2,9 %	2,6%	2,4%	2,3%
Verkehrswert der Immobilien (in EUR Mio.) ⁽⁴⁾	2.947	2.600	2.386	2.302
Verkehrswert der Immobilien (in EUR Mio./m ²) ⁽⁵⁾	966	898	823	794
Istmieten-Multiplikator ⁽⁶⁾	14,9	14,5	13,5	13,3
III. WOHNUNGSMODERNISIERUNG				
Wohneinheiten	33.527	31.945	31.952	31.952
Wohnfläche (in Tsd. m ²).....	2.132	2.028	2.028	2.027
Monatliche Istmiete (in EUR/m ²) ⁽¹⁾	6,00	5,79	5,61	5,46
Monatlicher ERV (in EUR/m ²) ⁽²⁾	6,31	–	–	–
Leerstandsquote (in %) ⁽³⁾	3,2 %	2,7%	2,2%	2,3%
Verkehrswert der Immobilien (in EUR Mio.)	2.151	2.005	1.827	1.760
Verkehrswert (in EUR Mio./m ²) ⁽⁵⁾	1.008	989	901	868
Istmieten-Multiplikator ⁽⁶⁾	14,5	14,6	13,7	13,6
UNTERPORTFOLIO „VERMIETUNG“				
Wohneinheiten	154.268	145.524	145.601	145.607
Wohnfläche (in Tsd. m ²).....	9.782	9.201	9.203	9.202
Monatliche Istmiete (in EUR/m ²) ⁽¹⁾	5,69	5,49	5,38	5,26
Monatlicher ERV (in EUR/m ²) ⁽²⁾	6,09	–	–	–
Leerstandsquote (in %) ⁽³⁾	3,0	2,8	2,8	2,7
Verkehrswert (in EUR Mio.).....	9.604	8.620	7.977	7.715
Verkehrswert (in EUR Mio./m ²) ⁽⁵⁾	970	927	858	830
Istmieten-Multiplikator ⁽⁶⁾	14,4	14,2	13,4	13,3
IV. PRIVATISIERUNG				
Wohneinheiten	20.205	19.858	22.535	25.296
Wohnfläche (in Tsd. m ²).....	1.383	1.359	1.543	1.732
Monatliche Istmiete (in EUR/m ²) ⁽¹⁾	5,44	5,30	5,23	5,18
Monatlicher ERV (in EUR/m ²) ⁽²⁾	6,17	–	–	–
Leerstandsquote (in %) ⁽³⁾	4,9	4,9	5,8	5,6
Verkehrswert der Immobilien (in EUR Mio.) ⁽⁴⁾	1.374	1.305	1.482	1.629
Verkehrswert (in EUR Mio./m ²) ⁽⁵⁾	985	953	954	934
Istmieten-Multiplikator ⁽⁶⁾	15,6	15,5	15,9	15,7
V. NON-CORE				
Wohneinheiten	9.510	9.876	13.818	15.932
Wohnfläche (in Tsd. m ²).....	598	622	867	995
Monatliche Istmiete (in EUR/m ²) ⁽¹⁾	4,30	4,17	4,22	4,19
Monatlicher ERV (in EUR/m ²) ⁽²⁾	4,39	–	–	–
Leerstandsquote (in %) ⁽³⁾	11,5	10,6	11,7	14,1
Verkehrswert der Immobilien (in EUR Mio.) ⁽⁴⁾	359	351	471	543
Verkehrswert der Immobilien (in EUR Mio./m ²) ⁽⁵⁾	502	477	480	478
Istmieten-Multiplikator ⁽⁶⁾	10,5	10,2	10,4	11,0
GESAMTPORTFOLIO				
Wohneinheiten ⁽⁷⁾	183.983	175.258	181.954	186.835
Wohnfläche (in Tsd. m ²) ⁽⁷⁾	11.763	11.182	11.612	11.929
Monatliche Istmiete (in EUR/m ²) ⁽¹⁾	5,59	5,40	5,28	5,17
Monatlicher ERV (in EUR/m ²) ⁽²⁾	6,02	–	–	–
Leerstandsquote (in %) ⁽³⁾	3,6	3,5	3,9	4,1
Verkehrswert (in EUR Mio.) ⁽⁴⁾	11.337	10.276	9.931	9.887
Verkehrswert (in EUR Mio./m ²) ⁽⁵⁾	945	901	839	812
Istmieten-Multiplikator ⁽⁶⁾	14,4	14,2	13,5	13,5

*) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

- (1) Die Istmierte (in EUR pro Monat und m²) – aktueller Bruttoertrag pro Monat für vermietete Wohnbestände gemäß den jeweiligen Mietverträgen zum 31. Dezember 2011, 2012 und 2013 sowie 30. September 2014 vor Abzug nicht übertragbarer Betriebskosten geteilt durch die Wohnfläche der vermieteten Wohnbestände zum selben Zeitpunkt. Die Istmierte wird häufig auch als Nettokaltmiete bezeichnet.
- (2) Die monatlich erzielbare Miete (*Estimated Rental Value*) für Wohnungen wird in EUR pro Monat und Quadratmeter angegeben und wird definiert als der geschätzte monatliche Bruttomarktmietwert (vor Abzug von nicht übertragbaren Betriebskosten) zum 31. März 2014 in Bezug auf das DeWAG-Portfolio und zum 31. Mai 2014 in Bezug auf das übrige Portfolio der Gruppe für alle Wohnbestände, geteilt durch die Wohnfläche. Der Bruttomarktmietwert wurde von CBRE für die Bewertungen zum 31. März 2014 in Bezug auf das DeWAG-Portfolio und zum 30. Juni 2014 in Bezug auf das Portfolio der Gruppe geschätzt. Diese Schätzungen erfolgten auf der Grundlage einer Analyse des örtlichen Immobilienmarktes, den von Deutsche Annington in 2013 und 2014 vereinbarten aktuellen Mieten, der Marktkennnisse von CBRE und weiterer Informationen Dritter (einschließlich Angebotsmieten) und ist somit ein Indikator für den durchschnittlichen Mietwert, der theoretisch auf dem jeweiligen Markt erzielt werden kann. Dies bedeutet jedoch nicht, dass eine Anpassung der Istmieten an die Marktmiete in allen Fällen durchführbar wäre, da Mieterhöhungen strengen gesetzlichen und vertraglichen Beschränkungen unterliegen. In manchen Fällen könnte die Nachfrage nach Wohneinheiten der Gruppe sinken, wenn sie zur durchschnittlichen Marktmiete angeboten werden. Dieser Effekt wurde in der Bewertungsmethode durch Zugrundelegung angemessener Leerstandsquoten berücksichtigt.
- (3) Anzahl der leerstehenden Wohneinheiten zum 30. September 2014 bzw. jeweils zum 31. Dezember 2013, 2012 und 2011 geteilt durch die Gesamtzahl der Wohneinheiten.
- (4) Verkehrswert (ohne Grundstücke) zum 30. September 2014 bzw. 31. Dezember 2013, 2012, 2011, jeweils von Deutsche Annington evaluiert.
- (5) Der durchschnittliche Verkehrswert pro Quadratmeter Mietfläche ist definiert als der von Deutsche Annington ermittelte Verkehrswert der Immobilien (ohne Grundstücke) geteilt durch die Gesamtmietfläche zum Ende des Berichtszeitraums.
- (6) Das Verhältnis des Verkehrswerts der Immobilien zum Periodenende (ohne Grundstücke) zur zwölffachen am Ende des betreffenden Monats geltenden Istmierte zum 30. September 2014 bzw. 31. Dezember 2013, 2012 und 2011.
- (7) Bei der Erhebung der Portfoliodaten für 2012 und 2011 klassifizierte die Gruppe rund 300 Einheiten in Studentenwohnheimen und Unterkünften für Angehörige der britischen Streitkräfte als Wohneinheiten; für Rechnungslegungs- und Controlling-Zwecke werden diese als Gewerbeeinheiten klassifiziert.
- (8) Im Rahmen der aktuellen Aufteilung der Teilbereiche im Jahr 2014 wurden die Zahlen für die zum 31. Dezember 2013, 2012 und 2011 endenden Geschäftsjahre rückwirkend der geänderten Aufteilung angepasst, um eine Vergleichbarkeit zu gewährleisten.

Gesamtportfolio nach Bundesländern

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die regionale Verteilung des Gesamtwohnungsbestands der Gruppe nach Bundesländern, sortiert nach Anzahl der Wohneinheiten der Gruppe zum 30. September 2014.

	Wohneinheiten				Gesamt	
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Istmierte ⁽¹⁾ (in EUR Mio.) (in EUR /m ²) (ungeprüft*)	Verkehrswert ⁽²⁾ (in EUR Mio.)	(in EUR /m ²)
Nordrhein-Westfalen.....	94.786	5.928	3,9	359,1	4.920	815
Hessen.....	22.554	1.433	2,0	113,8	1.857	1.280
Bayern.....	16.685	1.109	1,9	79,1	1.511	1.320
Berlin.....	13.604	881	1,5	61,1	973	1.069
Schleswig-Holstein.....	11.131	694	5,1	41,4	548	783
Niedersachsen.....	5.910	401	8,2	23,0	297	737
Baden-Württemberg.....	5.700	394	3,4	26,2	401	1.006
Rheinland-Pfalz.....	5.019	355	3,4	22,0	314	876
Sachsen.....	3.183	199	8,3	10,8	135	588
Hamburg.....	1.836	110	2,6	9,6	195	1.608
Sachsen-Anhalt.....	1.263	87	18,6	3,9	40	456
Thüringen.....	1.017	65	7,8	3,9	53	813
Mecklenburg- Vorpommern.....	642	49	2,8	3,3	44	874
Brandenburg.....	576	42	4,2	2,9	44	967
Bremen.....	63	5	6,3	0,3	5	860
Saarland.....	14	1	0,0	0,1	1	803
Gesamt.....	183.983	11.763	3,6	760,4	11.337	945

*) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

- (1) Die Istmierte (in EUR pro Monat und m²) – aktueller Bruttoertrag pro Monat für vermietete Wohnbestände gemäß den jeweiligen Mietverträgen zu einem bestimmten Zeitpunkt vor Abzug nicht übertragbarer Betriebskosten geteilt durch die Wohnfläche der vermieteten Wohnbestände zum selben Zeitpunkt. Die Istmierte wird häufig auch als Nettokaltmierte bezeichnet.
- (2) Der durchschnittliche Verkehrswert pro Quadratmeter Mietfläche ist definiert als der von Deutsche Annington ermittelte Verkehrswert der Immobilien (ohne Grundstücke) geteilt durch die Gesamtmietfläche zum Ende des Berichtszeitraums.

Gesamtportfolio 25 größte Städte

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die regionale Verteilung des Wohnungsbestands der Gruppe über die 25 größten Städte zum 30. September 2014.

	Wohneinheiten				Gesamt		
	Wohnfläche	Leerstand	Istmierte ⁽¹⁾		Verkehrswert ⁽²⁾		
	(in Tsd. m ²)	(in %)	(in EUR Mio.) (ungeprüft*)	(in EUR/m ²)	(in EUR Mio.)	(in EUR/m ²)	
Dortmund	17.443	1.066	2,9	60,8	4,90	801	748
Berlin	13.604	881	1,5	61,1	5,87	973	1.069
Frankfurt am Main.....	10.618	658	1,0	57,0	7,29	975	1.459
Essen	9.421	579	5,1	34,7	5,27	466	786
Bochum	7.550	434	2,5	26,3	5,19	330	755
Gelsenkirchen.....	7.420	454	6,0	24,2	4,73	289	618
Duisburg	4.894	295	4,1	17,1	5,05	220	715
München	4.861	322	1,1	25,3	6,61	631	1.886
Köln	4.631	304	2,4	24,0	6,74	400	1.283
Herne	4.541	278	4,8	15,2	4,80	190	684
Bonn	4.170	292	1,8	21,6	6,26	348	1.177
Gladbeck.....	3.211	197	3,4	11,3	4,98	144	728
Düsseldorf.....	2.760	180	2,6	15,1	7,18	262	1.343
Herten.....	2.661	170	5,1	9,0	4,63	121	705
Wiesbaden.....	2.347	157	3,2	13,7	7,53	228	1.451
Aachen	2.284	151	3,3	9,7	5,55	146	953
Marl	2.092	138	6,2	7,9	5,09	105	757
Geesthacht.....	1.980	113	2,9	7,5	5,70	95	843
Bottrop	1.847	116	3,4	6,9	5,15	95	815
Bergkamen	1.845	120	5,0	6,2	4,59	74	607
Hamburg	1.836	110	2,6	9,6	7,51	195	1.608
Kassel.....	1.826	114	3,8	6,8	5,16	90	782
Augsburg.....	1.809	100	2,4	7,6	6,49	109	1.073
Castrop-Rauxel.....	1.744	102	3,5	6,1	5,14	72	703
Recklinghausen.....	1.644	108	3,2	6,2	4,90	79	725
Zwischensumme	119.039	7.439	3,1	490,9	5,68	7.437	980
Übrige Orte.....	64.944	4.324	4,7	269,5	5,44	3.900	883
Gesamt.....	183.983	11.763	3,6	760,4	5,59	11.337	945

*) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

- (1) Die Istmierte (in EUR pro Monat und m²) – aktueller Bruttoertrag pro Monat für vermietete Wohnbestände gemäß den jeweiligen Mietverträgen zu einem bestimmten Zeitpunkt vor Abzug nicht übertragbarer Betriebskosten geteilt durch die Wohnfläche der vermieteten Wohnbestände zum selben Zeitpunkt. Die Istmierte wird häufig auch als Nettokaltmierte bezeichnet.
- (2) Der durchschnittliche Verkehrswert pro Quadratmeter Mietfläche ist definiert als der von Deutsche Annington ermittelte Verkehrswert der Immobilien (ohne Grundstücke) geteilt durch die Gesamtmietfläche zum Ende des Berichtszeitraums.

Statistische Daten zum Immobilienprofil für das Gesamtportfolio

Größe der Einheiten

Da die Wohneinheiten im Verhältnis kleiner sind als der Durchschnitt, sind sie vor allem für Ein- bis Zweipersonenhaushalte geeignet (Wohnungsgrößen von 40 bis 70 m²). In der folgenden Tabelle sind die Wohnungsgrößen der Wohneinheiten im Portfolio der Gruppe zum 30. September 2014 aufgeführt.

Größe der Wohneinheiten in m ²	Anzahl der Einheiten	% der Gesamtzahl
	(ungeprüft*)	
< 40	9.163	5,0
40 – 59	67.841	36,9
60 – 79	81.122	44,1
80 – 99	22.054	12,0
100 – 119	3.073	1,7
> 120	730	0,4
Gesamt	183.983	100,0

*) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

Baujahr

Zum 30. September 2014 befinden sich rund 62 % der Wohneinheiten der Gruppe in Gebäuden, die zwischen 1949 und 1970 errichtet wurden. In der folgenden Tabelle sind die Wohneinheiten im Gesamtportfolio der Gruppe nach Baujahren aufgeschlüsselt:

Baujahr	Anzahl der Einheiten	% der Gesamtzahl
	(ungeprüft*)	
Vor 1949	27.900	15,2
1949 – 1959	66.451	36,1
1960 – 1970	48.507	26,4
1971 – 1980	24.899	13,5
1981 – 1990	8.107	4,4
Nach 1990	8119	4,4
Gesamt	183.983	100,0

*) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

Anzahl der Stockwerke pro Gebäude

Zum 30. September 2014 hatten rund 89,3 % der Immobilien der Gruppe fünf oder weniger Stockwerke (inklusive Erdgeschoss). In der folgenden Tabelle ist die Anzahl der Stockwerke je Gebäude im Portfolio der Gruppe aufgeführt:

Anzahl der Stockwerke pro Gebäude	Anzahl der Wohneinheiten	% der Gesamtzahl
	(ungeprüft*)	
0 – 5	164.109	89,2
6 – 10	17.670	9,6
11 – 15	1.739	0,9
16 – 20	465	0,3
Gesamt	183.983	100,0

*) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

Immobilientyp

Zum 30. September 2014 waren rund 96 % des Portfolios der Gruppe Mehrfamilienhäuser, die übrigen 4 % Einfamilien-/Doppelhäuser.

Subventionierte Wohneinheiten

Vermieter in Deutschland können staatliche Subventionen in Form von zinsgünstigen Krediten und Direktzahlungen für den Bau oder die Sanierung von Wohnimmobilien erhalten. Subventionierte Wohnimmobilien unterliegen gesetzlichen Belegungsbeschränkungen sowie Beschränkungen durch die Konditionen der öffentlichen Fördermittel. So müssen subventionierte Wohnimmobilien vor allem zwei Anforderungen erfüllen: (i) Der Mieter, der die subventionierte Wohneinheit bewohnt, muss einen Wohnberechtigungsschein vorlegen, und (ii) für den gesetzlich festgelegten Finanzierungszeitraum gelten bestimmte Mietobergrenzen (siehe Abschnitt „*Rechtliche Rahmenbedingungen—Deutsches Mietrecht—Beschränkungen bei öffentlich geförderten Wohnungen*“).

Zum 30. September 2014 waren rund 13 % des Portfolios der Gruppe subventionierte Wohnungen. In der folgenden Tabelle sind die Zeitpunkte aufgeführt, zu denen die Beschränkungen auslaufen.

Auslaufen der Beschränkungen	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 und später	Mietpreisbeschränkungen in%
	(ungeprüft*)										
Anzahl der Wohneinheiten mit Mietpreisbeschränkungen	3.262	307	938	425	2.370	929	252	81	545	15.598	13

*) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

Unterportfolio „Vermietung“

Deutsche Annington fasst die drei strategischen Portfolios „Aktives Management“, „Gebäudemodernisierung“ und „Wohnungsmodernisierung“ im Unterportfolio „Vermietung“ zusammen. Der folgende Abschnitt enthält eine Übersicht über bestimmte Kennzahlen zu diesem Portfolio.

Unterportfolio „Vermietung“ nach Bundesländern

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die regionale Verteilung des Unterportfolios „Vermietung“ nach Bundesländern, sortiert nach Anzahl der Wohneinheiten der Gruppe zum 30. September 2014.

	Wohneinheiten					Gesamt	
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Istmiete ⁽¹⁾		Verkehrswert ⁽²⁾	
				(in EUR Mio.) (ungeprüft*)	(in EUR /m ²)	(in EUR Mio.)	(in EUR /m ²)
Nordrhein-Westfalen.....	82.336	5.110	3,5	313,1	5,30	4.233	820
Hessen.....	18.901	1.195	1,7	95,8	6,80	1.543	1.278
Berlin.....	13.221	855	1,4	59,5	5,88	938	1.083
Bayern.....	12.723	842	1,5	63,1	6,34	1.220	1.408
Schleswig-Holstein.....	9.363	571	4,8	34,2	5,25	454	789
Baden-Württemberg.....	4.474	312	3,2	21,5	5,93	332	1.052
Rheinland-Pfalz.....	3.915	274	2,4	17,3	5,40	247	893
Sachsen.....	2.830	178	6,4	10,0	4,96	122	678
Niedersachsen.....	2.271	164	2,8	11,7	6,14	179	1.092
Hamburg.....	1.813	108	2,5	9,5	7,52	180	1.643
Thüringen.....	773	51	5,8	3,3	5,64	47	915
Mecklenburg-Vorpommern ..	642	49	2,8	3,3	5,72	44	874
Sachsen-Anhalt.....	487	34	4,5	2,0	5,29	23	672
Brandenburg.....	469	34	0,9	2,5	6,09	39	1.103
Bremen.....	50	3	0,0	0,3	6,41	3	977
Gesamt.....	154.268	9.782	3,0	647,2	5,69	9.604	970

*) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

- (1) Die Istmierte (in EUR pro Monat und m²) – aktueller Bruttoertrag pro Monat für vermietete Wohnbestände gemäß den jeweiligen Mietverträgen zu einem bestimmten Zeitpunkt vor Abzug nicht übertragbarer Betriebskosten geteilt durch die Wohnfläche der vermieteten Wohnbestände zum selben Zeitpunkt. Die Istmierte wird häufig auch als Nettokaltmierte bezeichnet.
- (2) Der durchschnittliche Verkehrswert pro Quadratmeter Mietfläche ist definiert als der von Deutsche Annington ermittelte Verkehrswert der Immobilien (ohne Grundstücke) geteilt durch die Gesamtmietfläche zum Ende des Berichtszeitraums.

Unterportfolio „Vermietung“ 25 größte Städte

Zum 30. September 2014 waren rund 67 % des Unterportfolios „Vermietung“ der Gruppe, gemessen am Verkehrswert, in 25 deutschen Großstädten angesiedelt. Die übrigen 33 % dieses Portfolios waren bundesweit verteilt. Obwohl Deutsche Annington bundesweit Immobilien besitzt, sind 96 % ihres Unterportfolios „Vermietung“, gemessen am Verkehrswert, in den alten Bundesländern einschließlich Berlin gelegen.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die regionale Verteilung des Unterportfolios „Vermietung“ der Gruppe (Wohneinheiten der Gruppe) über die 25 größten Städte zum 30. September 2014.

	Wohneinheiten				Gesamt		
	Wohneinheiten	Wohnfläche	Leerstand	Istmierte ⁽¹⁾		Verkehrswert ⁽²⁾	
	(in Tsd. m ²)	(in %)	(in EUR Mio.) (ungeprüft*)	(in EUR /m ²)	(in EUR Mio.)	(in EUR /m ²)	
Dortmund	15.825	963	2,6	55,3	4,92	728	754
Berlin	13.221	855	1,4	59,5	5,88	938	1.083
Frankfurt am Main.....	9.174	560	0,9	49,3	7,39	826	1.454
Essen.....	8.090	490	4,7	29,6	5,31	392	783
Bochum	7.050	402	2,2	24,5	5,18	304	752
Gelsenkirchen.....	5.970	357	5,7	19,7	4,87	232	644
München	4.223	277	0,9	21,4	6,51	520	1.839
Herne	3.961	242	4,5	13,3	4,80	167	689
Bonn	3.808	267	1,7	19,6	6,22	313	1.167
Köln	3.791	247	2,1	19,5	6,73	321	1.274
Duisburg	3.773	220	4,4	12,9	5,14	164	721
Gladbeck.....	2.726	165	2,8	9,9	5,14	122	734
Düsseldorf.....	2.505	164	2,4	13,7	7,13	224	1.316
Aachen	2.167	143	2,8	9,3	5,57	140	969
Herten.....	2.067	128	4,5	7,2	4,91	89	693
Wiesbaden.....	1.980	131	2,6	11,5	7,49	190	1.448
Marl	1.956	127	6,0	7,3	5,08	96	754
Hamburg	1.813	108	2,5	9,5	7,52	180	1.643
Bergkamen	1.748	113	4,7	5,9	4,58	69	608
Kassel.....	1.674	103	4,2	6,2	5,20	82	787
Geesthacht.....	1.668	94	2,8	6,2	5,70	79	841
Castrop-Rauxel.....	1.566	90	2,9	5,4	5,13	63	701
Augsburg.....	1.542	83	2,5	6,3	6,55	90	1.069
Recklinghausen.....	1.526	100	2,8	5,8	4,96	73	727
Kiel.....	1.492	89	2,3	5,4	5,22	69	780
Zwischensumme	105.316	6.519	2,8	434,1	5,71	6.471	982
Übrige Orte.....	48.952	3.264	3,4	213,0	5,63	3.133	947
Gesamt.....	154.268	9.782	3,0	647,2	5,69	9.604	970

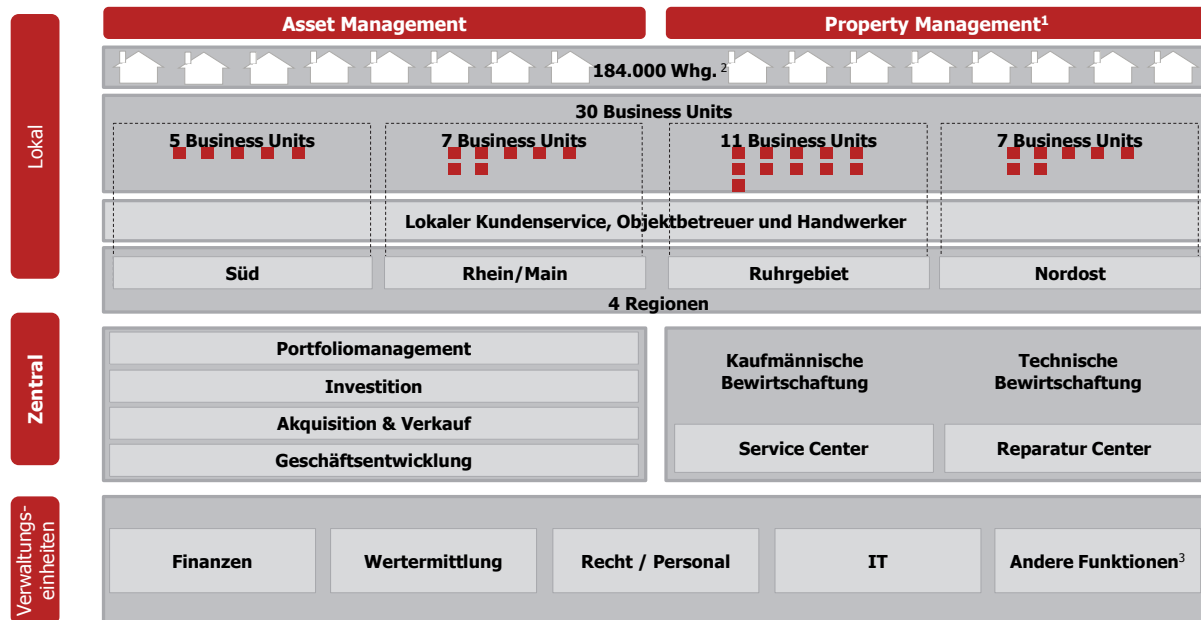
*) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

- (1) Die Istmierte (in EUR pro Monat und m²) – aktueller Bruttoertrag pro Monat für vermietete Wohnbestände gemäß den jeweiligen Mietverträgen zu einem bestimmten Zeitpunkt vor Abzug nicht übertragbarer Betriebskosten geteilt durch die Wohnfläche der vermieteten Wohnbestände zum selben Zeitpunkt. Die Istmierte wird häufig auch als Nettokaltmierte bezeichnet.
- (2) Der durchschnittliche Verkehrswert pro Quadratmeter Mietfläche ist definiert als der von Deutsche Annington ermittelte Verkehrswert der Immobilien (ohne Grundstücke) geteilt durch die Gesamtmietfläche zum Ende des Berichtszeitraums.

Geschäftstätigkeiten

Deutsche Annington betrachtet Wohnimmobilien als ein klar lokales Geschäft, das eine eingehende Kenntnis des lokalen Marktes, der eigenen Aktiva und der Kunden erfordert. Deshalb verwaltet Deutsche Annington ihr Kerngeschäft durch 30 lokale Geschäftseinheiten in vier Regionen.

Das folgende Schaubild gibt einen funktionalen Überblick über das Betriebsmodell der Gruppe.



- (1) Schließt auch die externe Verwaltung von Häusern mit Eigentumswohnungen sowie Umwelt, Gesundheit und Sicherheit ein.
- (2) Anzahl der Einheiten zum 30. September 2014; darüber hinaus werden knapp 27.000 Einheiten für Dritte verwaltet.
- (3) Die sonstigen Unternehmensfunktionen umfassen Buchhaltung, Kapitalmärkte, Kommunikation, Controlling, Versicherungen, Beschaffung, Öffentlichkeitsarbeit, Steuern und Innenrevision.

Deutsche Annington erbringt ihre Dienstleistungen grundsätzlich lokal, hat aber alle Aufgaben, die hinsichtlich ihrer Kosten effizienter auf bundesweiter Ebene ausgeübt werden können, zentralisiert. Dies sind z. B. Verbrauchs- und Nebenkostenabrechnungen sowie die Verwaltung von Mietverträgen.

Gemäß diesem allgemeinen Grundsatz hat Deutsche Annington ihr Portfolio in 30 lokale Geschäftseinheiten unterteilt, die jeweils für durchschnittlich etwa 6.000 Wohneinheiten zuständig sind. Auf lokaler Ebene hat jede Geschäftseinheit etwa 20 Mitarbeiter in elf Niederlassungen, die geografisch dort angesiedelt sind, wo die Portfolien der Gruppe konzentriert sind. Die lokalen Teams sammeln und verarbeiten lokale Informationen mit Bezug zu den zentralen Funktionen der Gruppe und beschaffen zentrale Dienstleistungen, soweit diese für eine optimale und möglichst kosteneffiziente Erbringung ihrer Dienstleistungen vor Ort benötigt werden. Die lokalen Teams verfügen über ein hohes Maß an Autonomie, gleichzeitig wird aber die Leistung jeder Geschäftseinheit einzeln anhand von Leistungskennzahlen (Key Performance Indicators) regelmäßig zentral überwacht. Beispiele für diese Leistungskennzahlen sind Kundenzufriedenheit und die Rentabilität der einzelnen Portfolien.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Organisation, die Aufgaben und die Leistungskennzahlen eines typischen lokalen Teams, das sowohl Funktionen der Vermögens- als auch der Immobilienverwaltung abdeckt:

	Asset und Property Management	Technischer Service	
Team	<ul style="list-style-type: none"> 1 Regionalleiter 	<ul style="list-style-type: none"> 1 stellv. Regionalleiter ~ 1 Techniker ~ 1 Bewirtschafter ~ 1 Vermieter ~ 10 Objektbetreuer 	<ul style="list-style-type: none"> Handwerker (keine direkte Zuordnung, insgesamt 16 Standorte)
Verantwortung	<ul style="list-style-type: none"> Pricing (Zielmiete / Verkaufspreise / Mietincentives) Investitionen Verkauf - Privatisierungen Instandhaltungsentscheidungen Vertreter der Deutschen Annington vor Ort Businessplanung 	<ul style="list-style-type: none"> Lokaler Kundenservice Vermietungsprozess Beschwerdemanagement Koordination von Instandhaltungsleistungen Dienstleisterkontrolle 	<ul style="list-style-type: none"> Instandhaltung Steigende Kundenzufriedenheit Innovative Materiallogistik Erfahrenes Team und standardisierte Prozesse
KPIs	<ul style="list-style-type: none"> Deckungsbeitrag des Portfolios Fair Value Step-Up Verkauf Kundenzufriedenheit 		

Die Geschäftsprozesse der Gruppe zeichnen sich durch einen hohen Automatisierungsgrad und vollständige Integration aus. Um das Wechselspiel zwischen den Aufgaben der Vermögens- und Immobilienverwaltung sowie zwischen den zentralen und lokalen Einheiten zu veranschaulichen, werden nachstehend zwei Kernprozesse der Wohnungsbewirtschaftung, das Mietmanagement und die Instandhaltung, beschrieben:

Mietmanagementprozess. Auf Basis ihrer Kenntnisse der lokalen Mikromärkte und des Zustands ihrer Wohnungen sowie unter Berücksichtigung von aktuellen Leerständen und Instandhaltungsbedarf aktualisieren die Regionalleiter regelmäßig die Zielmiete für Neuvermietungen im SAP-System. Die Neuvermietungsmiete erscheint automatisch in allen Marketing-Materialien, die an den Kunden gehen (z. B. in Exposés). Der lokale Mietspiegel wird vom SAP-System auf Basis der physischen Konfiguration der Wohnung berechnet. Diese wird jedes Mal aktualisiert, wenn ein Mitarbeiter der Gruppe sich in der Wohnung befindet und von seinem Tablet-PC eine entsprechende Aufforderung erhält. Auf Basis dieser Informationen kann das SAP-System auch das Potenzial für eine Erhöhung der monatlichen Miete innerhalb des geltenden gesetzlichen Rahmens ermitteln. Auf Basis dieser Informationen werden jedes Jahr automatisch rund 50.000 individuelle Benachrichtigungen über Mieterhöhungen an Kunden in Einklang mit den individuellen Mietverträgen verschickt. In der Vergangenheit wurden rund 85 % dieser Mieterhöhungen ohne weitere Verhandlungen akzeptiert. Offene Fragen oder Einwände gegen Mieterhöhungen werden von Mitarbeitern beim zentralen Kundenservice bearbeitet, die alle relevanten Daten am Computer abrufen können.

Instandhaltungsprozess. Kunden, die beim zentralen Kundenservice anrufen, weil Reparaturen erforderlich sind, werden an das zentrale Reparatur-Center weitergeleitet. Mit Reparaturen unterhalb einer Schwelle von EUR 500 bzw. EUR 1.000, je nach Art der Instandhaltungsarbeiten, wird direkt die lokale Handwerkerorganisation beauftragt, wenn Deutsche Annington für die Reparaturen zuständig ist. Bei Reparaturen, die diese Schwellenwerte überschreiten, prüft ein lokaler Vertreter des Kundenservice den Reparaturbedarf vor Ort und gibt die erforderlichen Maßnahmen über seinen Tablet-PC in eine Anwendung ein, die ähnlich wie ein „Fahrzeug-Konfigurator“ funktioniert und alle Konfigurationsdaten zu der Wohnung sowie die zur Durchführung der Arbeit benötigten Materiallisten liefert. Die Anforderung erscheint dann im Posteingang des Regionalleiters zur Genehmigung. Nach erfolgter Genehmigung wird der Auftrag an die lokale Handwerkerorganisation erteilt.

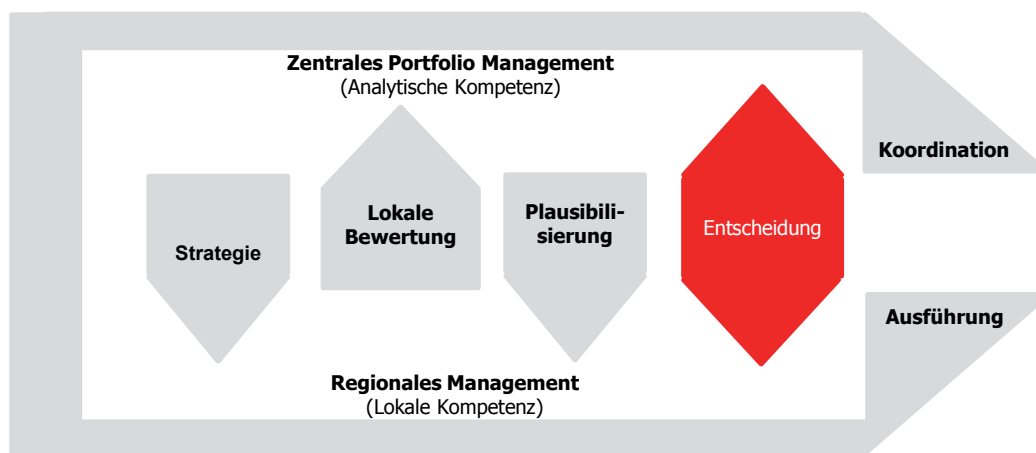
Produktmanagement

Das Produktmanagement umfasst zwei wesentliche Funktionen: Portfoliomanagement und Entwicklung des Neugeschäfts.

Portfoliomanagement

Das Portfoliomanagement betrifft die Umsetzung von Investitions- und Verkaufsprogrammen und Portfoliomaßnahmen. Hierbei arbeiten die zentrale Portfoliomanagementeinheit und die jeweilige lokale Geschäftseinheit Hand in Hand. Diese Zusammenarbeit folgt dem Grundsatz, dass alle Aufgaben, die zentral nach standardisierten und skalierbaren Verfahren durchführbar sind, von der Einheit Portfoliomanagement ausgeführt werden und alle Aufgaben, die lokale Kenntnisse erfordern oder nicht effizient auf zentraler Basis durchführbar sind, lokal durch Regionalleiter auf der Ebene der Geschäftseinheit durchgeführt werden.

Das folgende Schaubild zeigt den Entscheidungsprozess für die Festlegung der übergeordneten Produktstrategie und für individuelle Portfolioentscheidungen:



Die Aufgaben und Verantwortlichkeiten der lokalen Organisation der Geschäftseinheiten werden nachstehend beschrieben.

Portfolioentwicklung. Deutsche Annington betrachtet die Portfolioentwicklung als wichtigen Teil ihrer Strategie. Bei der Entwicklung ihres Portfolios orientiert sich Deutsche Annington an bedeutenden gesellschaftlichen Trends. Folgende Trends hat Deutsche Annington zu diesem Zweck identifiziert: Klimawandel und Energieeffizienz auf der einen Seite und demografische Trends wie z. B. die wachsende Zahl von Ein- und Zweipersonenhaushalten oder die alternde Bevölkerung auf der anderen. Alle großen Investitionsprogramme der Gruppe sind darauf ausgerichtet, auf die Nachfrage, die durch diese Trends entsteht, zu reagieren. In Zusammenarbeit mit der Deutschen Energie Agentur (dena) hat Deutsche Annington einen langfristigen Fahrplan zur Energieeffizienz entwickelt, der sich an den Klimazielen der Bundesregierung für 2050 orientiert. Dieser Fahrplan wird künftig die strategische Grundlage für das Energieeffizienzprogramm der Gruppe bilden.

Portfoliomaßnahmen. Zu den wichtigsten Aufgaben im Bereich Portfoliomaßnahmen zählen die Verwaltung nicht erschlossener Grundstücke der Gruppe und ihrer großen Gewerbeimmobilien, Entscheidungshilfen für die gesamte Vermögensverwaltungsorganisation und Prozessverbesserungen.

Für die Verwaltung der nicht erschlossenen Grundstücke und der Gewerbeimmobilien der Gruppe ist ein eigenes Team zuständig. Deutsche Annington strebt nach Möglichkeit den Verkauf dieser Immobilien zu wirtschaftlich angemessenen Bedingungen an. In Fällen, in denen ein Verkauf weniger vorteilhaft ist, werden eine Instandhaltung und profitable Entwicklung angestrebt. Deshalb verbessert Deutsche Annington kontinuierlich die Qualität dieser Aktiva und beantragt die entsprechenden Baugenehmigungen, um ihre Attraktivität und ihren Wert zu erhöhen.

Geschäftsentwicklung

In den letzten Jahren hat Deutsche Annington ihr Kerngeschäft stetig ausgebaut. Die besten Beispiele für erfolgreiche Initiativen in der Geschäftsentwicklung sind der Aufbau der Handwerkerorganisation Deutsche TGS und die Partnerschaft mit der Deutschen Telekom bei der Bereitstellung von digitalen Radio- und TV-Anschlüssen für Wohneinheiten. Beide Projekte haben die Erwartungen der Gruppe erfüllt oder übertroffen. Darüber hinaus begann Deutsche Annington 2012 mit dem Aufbau einer hauseigenen Hausmeisterorganisation, um seinen Mietern einen eigenen, integrierten Service anbieten zu können. Die Reaktionen der Mieter auf dieses Hausmeisterangebot sind sehr positiv und erfüllen voll und ganz die Erwartungen der Gruppe.

Deutsche Annington sieht auch weiterhin ein hohes Wachstumspotenzial für die Handwerkerorganisation Deutsche TGS. Seit Anfang 2013 hat die Deutsche TGS ihre Kapazitäten in allen Regionen ausgebaut. Zum 30. September 2014 beschäftigte Deutsche TGS 1.654 Mitarbeiter. Zum Erscheinungsdatum dieses Prospekts werden fast alle Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten, die zuvor durch Dritte durchgeführt wurden, sowie ein Großteil des Programms „Optimierung Wohnungen“ durch Deutsche TGS durchgeführt. Nähere Einzelheiten sind dem Abschnitt „—Immobilienbewirtschaftung—Technische Dienstleistungen—Lokale Handwerkerorganisation“ weiter unten zu entnehmen.

Der Vertrag mit der Deutschen Telekom wurde 2011 abgeschlossen. Gemeinsames Ziel ist es, 145.000 Wohnungen mit moderner Glasfasertechnologie auszustatten, um den Mietern der Gruppe das gesamte Dienstleistungsspektrum der Deutschen Telekom zu günstigen Konditionen anbieten zu können. Zum 30. September 2014 waren über 55.000 Wohnungen bereits an das TV-Signal der Deutschen Telekom angeschlossen.

Akquisitionen und Verkäufe

Deutsche Annington strebt ein profitables Wachstum durch selektive Akquisitionen an und nutzt Marktchancen, um gemäß ihrer Gesamtportfolio-Strategie Wohneinheiten aus ihren Portfolien Privatisierung und Non-Core zu verkaufen.

Entsprechend ihrer Geschäftsstrategie verfolgt Deutsche Annington das Wachstum ihres Immobilienportfolios durch Übernahme zusätzlicher Immobilienportfolien und Immobiliengesellschaften. Deshalb prüft Deutsche Annington kontinuierlich Möglichkeiten zur Identifizierung geeigneter Objekte für ihr Bestandsportfolio sowie spezifische Gelegenheiten für Wertschöpfung und Wachstum. Durch die ständige Analyse der relevanten Immobilienmärkte können sich in naher Zukunft schnelle und umfangreiche Akquisitionen von Immobilienportfolien und Immobiliengesellschaften ergeben.

Im Jahr 2014 hat Deutsche Annington neue Wachstumsgelegenheiten genutzt und ihr Portfolio durch den Ankauf von 11.500 von der DeWAG bewirtschafteten Wohneinheiten am 1. April 2014 sowie von weiteren 30.000 Wohneinheiten im Rahmen der Übernahme der Vitus-Gruppe am 1. Oktober 2014 erweitert. 9.600 dieser 30.000 Wohneinheiten wurden anschließend an eine Tochtergesellschaft der LEG Immobilien AG veräußert.

Akquisitionen

Das Akquisitionsteam der Gruppe setzt sich aus einer kleinen Anzahl erfahrener Fachleute zusammen, die das Ziel verfolgen, das Geschäft der Gruppe durch Akquisitionen profitabel zu steigern. Dieses Team analysiert und übernimmt bzw. bewirbt sich um fast alle großen sowie um ausgewählte kleine und mittelgroße Transaktionen in Deutschland. Neben dem Know-how, das innerhalb der Unternehmensfunktionen, insbesondere in den Abteilungen Finanzen, Recht, Steuern, Personal und Rechnungswesen vorhanden ist, stützt sich das Akquisitionsteam bei ihren Analyse- und Übernahmeprozessen umfassend auf das Know-how und die lokalen Kenntnisse der 30 bundesweit verteilten Geschäftseinheiten.

Die lokale Geschäftseinheit beurteilt Portfolien anhand von lokalen Marktinformationen und Markttrends. Auf Basis ihrer Analyse können Zielportfolien in die vom Portfoliomanagement angewandten strategischen Portfoliokategorien eingeordnet werden: Aktives Management, Aufwertung Gebäude, Optimierung Wohnungen, Privatisierung und Non-Core. Das Akquisitionsteam strebt an, die Bestandsportfolien durch mittelgroße und große Transaktionen auszubauen und möglicherweise durch die Akquisition großer Unternehmen sowie die Übernahme kleinerer Unternehmen und Managementplattformen oder Wohnportfolien neue Portfolien aufzubauen. Darüber hinaus zieht die Gesellschaft Gelegenheiten für kleinere Portfoliübernahmen in Erwägung, wenn diese den Immobilienbestand an attraktiven Mikrostandorten verbessern.

Akquisitionen werden nach einem Standardverfahren durchgeführt. Nach einem ersten Screening nimmt das Akquisitionsteam eine gründliche Analyse des angebotenen Portfolios vor und erstellt ein vorläufiges Angebot, das vorbehaltlich der Genehmigung durch den Vorstand dem Verkäufer übersandt wird. Wird dieses Übernahmeangebot angenommen, beginnt in der Regel eine verbindliche Angebotsphase, in der eine Due Diligence durchgeführt und gegebenenfalls über die Finanzierung verhandelt wird. Zwischen 2006 und 2013 hat Deutsche Annington Screenings von Portfolien mit insgesamt 2,5 Millionen Wohneinheiten und eingehende Analysen von Portfolien mit rund 810.000 Wohneinheiten durchgeführt. Die Gesellschaft hat für rund 435.000 Einheiten vorläufige Angebote und für rund 165.000 Einheiten verbindliche Angebote abgegeben.

Zwischen 2006 und 2013 hat Deutsche Annington neue Portfolien mit insgesamt 16.000 Wohneinheiten erworben und integriert. Die einzelnen Portfolien enthielten 50 bis 4.500 Einheiten und waren überwiegend in den zur Stärkung der operativen Effizienz definierten Geschäftsbereichen angesiedelt. Darüber hinaus verstärkte Deutsche Annington in 2014 ihr Portfolio durch den Erwerb von rund 11.300 Wohneinheiten der DeWAG, knapp 100 Einheiten im Raum Düsseldorf und integriert derzeit rund 20.500 Einheiten aus dem Behaltene Vitus-Portfolio. Deutsche Annington plant, durch die vollständige Integration neu übernommener Unternehmen zu geringen Kosten Skaleneffekte zu erzielen und vor allem durch die Nutzung der Handwerkerorganisation der Gesellschaft von Synergien zu profitieren.

Zudem wird die Gruppe voraussichtlich zum 1. April 2015 den Kauf weiterer Bestände der CitCor vollziehen. Für weitere Informationen siehe „*Wesentliche Verträge–Verträge im Zusammenhang mit kürzlich durchgeführten Akquisitionen–Franconia Transaktion*“.

Verkäufe

Deutsche Annington nutzt verschiedene Vertriebskanäle für Privatisierungen und Verkäufe von Non-Core-Aktiva. Die Vertriebskanäle werden in Abhängigkeit von den Charakteristika der zum Verkauf vorgesehenen Einheit identifiziert und geeignete Marketing-Maßnahmen implementiert. Das Vertriebsmanagement-Team ist auf sieben Regionen (Westfalen, Norden, Osten, Süden, Südwesten sowie Ruhr und Rheinland) mit acht Niederlassungen verteilt. Das schlanke Management-Team ist verantwortlich für das Management der rund 90 unabhängigen Immobilienmakler, die in der lokalen Vertriebsorganisation tätig sind. Das gesamte Vertragsmanagement für die Immobilienkaufverträge wird zentral im Back-Office abgewickelt. Eine starke Konzentration auf Massenprozesse und standardisierte Vertragsformulare ermöglicht dem Vertriebs-Back-Office, in effizienter Weise hochwertige Verträge auszuarbeiten.

Die zentralen Funktionen werden durch die lokale Vertriebsorganisation unterstützt. Der Vertrieb der Wohneinheiten der Gruppe erfolgt durch 90 selbständige und unabhängige Immobilienmakler, die unter der Marke Deutsche Annington tätig sind und Zugang zur IT-Plattform der Gruppe sowie zu den aktuellen Vertriebsdaten haben. Jeder Makler ist einem bestimmten Portfolio zugeordnet und ist auf nicht exklusiver Basis für die Gruppe tätig. Der Mindestpreis für Wohneinheiten, die zum Verkauf vorgesehen sind, wird vom lokalen Business Management Team festgelegt, das sich hierfür auf seine lokalen Kenntnisse stützt. Die Immobilienmakler erhalten beim erfolgreichen Abschluss einer Transaktion eine Incentivierungsprämie auf Basis des Listenpreises der Wohneinheit. Die Struktur der Incentivierungsprämien für Makler wird vom Vertriebsmanagement-Team kontrolliert.

Deutsche Annington ist der Meinung, dass ihre lokale Vertriebsorganisation nicht nur sehr kosteneffizient, sondern auch skalierbar ist. In den letzten Jahren konnte Deutsche Annington von günstigen Marktgelegenheiten profitieren und die Verkäufe von Einheiten zwischen 2010 und 2013 um 160 % steigern, während die mit diesen Verkäufen verbundenen Kosten im selben Zeitraum nur um 14 % stiegen.

Organisation des regionalen Managements

Die Organisation der Gruppe ist in vier Regionen eingeteilt, die wiederum in 30 Geschäftseinheiten unterteilt sind. In jeder Geschäftseinheit fungiert der verantwortliche Regionalleiter, der dem Geschäftsführer für die Region unterstellt ist, als Eigentümer des lokalen Portfolios (mit durchschnittlich 6.000 Einheiten) und ist verantwortlich für die Rentabilität dieses Portfolios. Neben dieser Vermögensverwaltungsfunktion übt das lokale Management die dezentralen Aufgaben der Immobilienbewirtschaftung aus, wie z. B. den lokalen Kundenservice. Nähere Einzelheiten sind dem Abschnitt „—Immobilienbewirtschaftung“ weiter unten zu entnehmen.

Ein Schwerpunkt der Tätigkeit der Regionalleiter liegt auf operativen Entscheidungen wie z. B. der Festlegung von Zielmieten, Mietanreizen und Mietkautionen für die einzelnen Mieteinheiten, sowie auf Entscheidungen über individuelle Instandhaltungsmaßnahmen, die bestimmte Schwellen überschreiten (in der Regel über EUR 1.000). Zu diesem Zweck verfolgen die Regionalleiter sorgfältig die Marktpreise und die Kundennachfrage, um die erfolgreiche Weitervermietung der Immobilien, für die sie verantwortlich sind, zu optimieren.

Ein weiterer wichtiger Schwerpunkt ist die Unterstützung strategischer Entscheidungen über Investitionen und Veräußerungen. Auf Basis einer gründlichen Kenntnis ihrer lokalen Portfolios, des Zustands der Immobilien und der Mieterstrukturen erstellen die Regionalleiter im Rahmen der Gesamtstrategie der Gruppe für jedes einzelne Gebäude detaillierte Investitions- und Verkaufsvorschläge. Ferner sind die Regionalleiter verantwortlich für die Budgetierung und mittelfristige Planung ihrer jeweiligen lokalen Portfolios, und ihre Performance wird anhand der Kundenzufriedenheit und der finanziellen Performance ihrer Portfolios gemessen. Die Regionalleiter vertreten Deutsche Annington außerdem gegenüber lokalen Interessengruppen, d. h. lokalen Politikern und Behörden, und nehmen als Vertreter der Gruppe an Versammlungen der Wohnungseigentümergeinschaften teil.

Immobilienbewirtschaftung

Die Immobilienbewirtschaftung beinhaltet vermietungsbezogene administrative Funktionen innerhalb der Gruppe. Sie wird durch hoch integrierte interdisziplinäre Prozesse gesteuert, an denen örtliche und zentrale Organisationseinheiten beteiligt sind. Der Funktionsbereich Immobilienbewirtschaftung verwaltet (i) den Kundenservice der Gruppe mit dem Vermietungsprozess und der Bearbeitung von Kundenanfragen und (ii) die technischen Dienstleistungen; hierunter fallen das zentrale Reparatur-Center, das Modernisierungsteam sowie die Einhaltung von Umwelt-, Gesundheit- und Sicherheitsvorschriften (so genannte „Environment, Health and Safety Compliance“ – „EHS“).

Kundenservice

Zentraler Kundenservice

Der zentrale Kundenservice ist unterteilt in vier Regionen, die jeweils von einem eigenen Management-Team verwaltet werden. Die Mitarbeiter der Gruppe sind dauerhaft einer dieser vier Regionen zugeordnet (Norden/Osten, Ruhrgebiet, Rhein-Main-Gebiet und Süden), die die Organisationsstruktur der Immobilienbewirtschaftung widerspiegeln. 150 Service-Center-Mitarbeiter sind bei nicht tarifgebundenen Unternehmen beschäftigt.

Der zentrale Kundenservice ermöglicht den Kunden der Gruppe, über eine kostengünstige regionale Telefonnummer, per E-Mail, Fax oder postalisch Deutsche Annington zu kontaktieren. Er ist das Back-Office für alle Kundenanfragen und -beschwerden, wie z. B. Vertragskündigungen,

Vereinbarung von Besichtigungsterminen für neue Mieter, Vertragsmanagement, Probleme mit Nachbarn und Anfragen. Der Kundenservice ist auf die Bedürfnisse der einzelnen Kunden zugeschnitten, d. h. er verfügt u.a. über Englisch und Türkisch sprechende Mitarbeiter im Telefondienst. Die Mieter können außerdem die Online-Plattform des Kundenservice nutzen. Seit 2011 können sie hier 24 Stunden am Tag auf ihre Vertragsdetails und zusätzliche Funktionen zugreifen. Der Kundenservice der Gruppe regelt rund 86 % aller eingehenden telefonischen Anfragen direkt.

Service-Center

Das Service-Center bearbeitet alle Aufgaben im Zusammenhang mit Mietverträgen zentral. Es ist zuständig für alle Massenprozesse wie:

- Versendung der Verbrauchs- und Nebenkostenabrechnungen
- operative Durchführung des Mietmanagements
- Mahnwesen
- Forderungsmanagement

Betriebskostenabrechnung. Deutsche Annington hat verschiedene Maßnahmen eingeführt, um die Abrechnung der Betriebskosten transparenter zu machen. Seit 2010 konnte die Gruppe die Zahl der Kundenbeschwerden im Zusammenhang mit Betriebskostenabrechnungen um über die Hälfte reduzieren. Diese Bemühungen haben auch extern Anerkennung gefunden. 2011 erhielt Deutsche Annington das Qualitätssiegel der Geislinger Konvention und die Zertifizierung nach ISO 9001:20008 durch den TÜV Rheinland.

Deutsche Annington strebt ferner an, für ihren gesamten Immobilienbestand die Betriebskosten zu reduzieren, um die Gesamtkosten für die Mieter zu minimieren. Zu diesem Zweck hat Deutsche Annington mit führenden Versorgungsunternehmen Gruppenrabatte für ihre große Kundenbasis ausgehandelt.

Operative Durchführung des Mietmanagements. Die operative Durchführung der Mietmanagementaufgaben erfolgt zentral durch das Service-Center. Das Computersystem der Gruppe benachrichtigt das Service-Center unverzüglich, wenn nach den anwendbaren Mietspiegeln Potenzial für Mieterhöhungen entsteht. Skaleneffekte werden unter anderem durch die Verwendung standardisierter Verträge, Briefe und Verfahren erzielt.

Mahnwesen. Ähnlich wie das Mietmanagement wird auch das Mahnwesen der Gruppe zentral verwaltet. Das computergestützte Mahnsystem ermöglicht ein hoch standardisiertes und damit effizientes Mahnverfahren.

Forderungsmanagement. Die Gruppe überwacht streng überfällige Mietzahlungen. Deutsche Annington hat ein konsequentes Mahnverfahren mit standardisierten Mahnschreiben, telefonischer Kontaktaufnahme, SMS, E-Mail und Besuchen vor Ort eingerichtet. Daneben kontaktiert die Deutsche Soziale Wohnen GmbH säumige Mieter, um sozial verantwortlich vorzugehen. Da einige Mieter der Gruppe niedrige Einkommen oder Sozialhilfe beziehen, haben die Forderungsmanager die Möglichkeit, den Mietern die Option eines Zahlungsaufschubs anbieten und/oder sie an die Schuldnerberatung der Gruppe zu verweisen, die sie gegebenenfalls bei der Beantragung von Sozialleistungen unterstützt. Zusätzlich zu diesen Services bietet die Gruppe auch spezielle Beratung für Mieter an, denen wegen Mietrückständen die Zwangsäumung droht. Hierfür hat Deutsche Annington im Geschäftsjahr 2013 110 Sozialmanager eingestellt, die die Mieter vor Ort qualifiziert beraten und individuelle Lösungen erarbeiten können, um für alle Beteiligten kostspielige Räumungsverfahren zu vermeiden. Auf diese Weise konnten die Sozialmanager der Gruppe im Geschäftsjahr 2013 rund 480 Zwangsäumungen abwenden.

Örtlicher Kundenservice

Der örtliche Kundenservice wird durch die 30 Geschäftseinheiten geleistet. Die lokalen Niederlassungen der Gruppe sind ein wichtiges Tool für die Wiedervermietung von Wohneinheiten. Zum 30. September 2014 unterhielt Deutsche Annington 66 Vermietungspunkte, die sich über alle lokalen Geschäftseinheiten verteilen. Diese Vermietungspunkte können in Reaktion auf den wechselnden Bedarf für das lokale Marketing sehr flexibel geöffnet und geschlossen werden.

Um unabhängiger von externen Dienstleistern zu werden, hat Deutsche Annington Vor-Ort-Dienste im Wege der Gründung einer eigenen Hausmeisterorganisation eingegliedert. Dies verschafft Deutsche Annington Nähe zu ihren Kunden und verbessert die Qualität ihres Kundenservices. Zudem spart Deutsche Annington durch die Internalisierung von Dienstleistungen über Tochtergesellschaften ohne Tarifbindung die Umsatzsteuer auf alle Personaldienstleistungen, die für ihre Kunden erbracht werden.

Die Hausmeister der Gruppe betreuen jeweils rund 500 Einheiten und kümmern sich um Mieteranfragen und -wünsche, die der zentrale Kundenservice nicht telefonisch bearbeiten kann. Zum 30. September 2014 hatte Deutsche Annington 381 Hausmeister, die für 183.983 Wohneinheiten der Gruppe bundesweit an 194 Standorten zuständig waren. Die Hausmeister der Gruppe werden mit alltäglichen Aufgaben wie dem Kundenmanagement, kleinen Instandhaltungsarbeiten und bis zum gewissen Grad mit der Überwachung von Dienstleistern betraut. Die Kunden der Gruppe erhalten die Adresse und Telefonnummer des Hausmeisters, der für ihre Wohneinheit zuständig ist. Je nach lokaler Nachfrage bietet ein Hausmeister eine wöchentliche oder monatliche Kundensprechstunde vor Ort an, so dass die Kunden ihre Anliegen persönlich mit ihm besprechen und klären können. Kleinere Instandhaltungsprobleme kann der Hausmeister gegebenenfalls selbst lösen, kompliziertere Reparaturarbeiten gibt er an die lokale Handwerkerorganisation weiter.

Deutsche Annington hat außerdem Alba Facility Services als Hauptauftragnehmer für mehr als 90 % der übrigen Dienstleistungen wie Gärtnerarbeiten, Winterdienst, Straßen- und Gehwegreinigung und Gebäudereinigung beauftragt. Diese Dienstleistungen durch entsprechend spezialisierte Unternehmen ausführen zu lassen, hält Deutsche Annington derzeit für die sinnvollste Lösung.

DASG (Verwaltung für Wohnungseigentümergeinschaften). Deutsche Annington bietet ferner über ihre hundertprozentige Tochtergesellschaft Deutsche Annington Service GmbH („DASG“) Verwaltungsdienstleistungen für Wohnungseigentümergeinschaften an. Die DASG ist in sechs regionalen Teams an 13 Bürostandorten bundesweit tätig. Das Buchhaltungsteam für Wohnungseigentümergeinschaften ist in Bochum ansässig. Zusätzlich befinden sich in Bochum technische Berater, die Hauseigentümern ihren Sachverstand für technische Projekte zur Verfügung stellen.

Die DASG ist einer der größten Hausverwalter in Deutschland. Mittlerweile ist die DASG auch für externe Wohnungseigentümergeinschaften in der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums gemäß dem Wohnungseigentumsgesetzes tätig und bietet darüber hinaus die Komplettverwaltung von separaten Immobilien an. Neben diesen Dienstleistungen bietet Deutsche Annington ihren Kunden Zugang zu bundesweiten Rahmenverträgen mit Handwerkern und anderen Dienstleistern zu Sonderkonditionen. Auch Dienstleistungen im Zusammenhang mit der technischen Gebäudeevaluierung werden von Deutsche Annington für externe Eigentümer angeboten. Die technische Gebäudeevaluierung dient dazu, einen Überblick über notwendige oder empfohlene energetische Maßnahmen und Instandhaltungs- oder wertsteigernde Maßnahmen an einer Immobilie zu liefern.

Zum 30. September 2014 betreute die DASG 1.129 Wohnungseigentümergeinschaften mit 37.501 Wohn- und Gewerbeeinheiten, von denen 24.936 Einheiten im Eigentum der Gruppe standen. In den ersten neun Monaten des Jahres 2014 erzielte die DASG einen Umsatz von EUR 7,2 Mio. (in den ersten neun Monaten 2013: EUR 7,2 Mio.) durch Verwaltungsdienstleistungen für Wohnungseigentümergeinschaften.

Technische Dienstleistungen

Die technischen Dienstleistungen der Gruppe setzen sich in erster Linie aus vier zentralen Funktionen zusammen: (i) zentrales Reparatur-Center, (ii) Modernisierungsteam, (iii) EHS und (iv) Bergbauteam. Die zentralen Funktionen werden auf lokaler Ebene ergänzt durch die Handwerkerorganisation.

Zentrales Reparatur-Center

Das Reparatur-Center reagiert auf Kundenanfragen, die es vom zentralen Kundenservice erhält. Es entscheidet, ob es seine eigenen Handwerker an den betreffenden Standort schickt oder eine Drittfirma beauftragt, wenn besondere Fachkenntnisse erforderlich sind. Das Reparatur-Center verwaltet die Terminierung der Besuche des jeweiligen lokalen Handwerkers vor Ort. Es inspiziert die von den Fremdfirmen durchgeführten Arbeiten, stellt sicher, dass alle Arbeiten pünktlich erledigt werden, und prüft, ob gegebenenfalls vertragliche Forderungen bestehen.

Modernisierungsteam

Das Modernisierungsteam der Gruppe besteht aus einer Gruppe hochspezialisierter Architekten, die mit der Planung der Modernisierungsarbeiten sowie mit der Bauaufsicht betraut sind. Das Modernisierungsteam ist insbesondere zuständig für die Umsetzung des jährlichen Energieeffizienz-Investitionsprogramms der Gruppe. Deutsche Annington ist der Ansicht, dass ihr internes Modernisierungsteam über eine einzigartige Kombination aus Qualifikationen in den Bereichen Planung und Aufsicht verfügt, die genau auf die Art von Modernisierungsprojekten zugeschnitten ist, wie sie von Deutsche Annington durchgeführt werden. Dadurch kann das Management-Team der Gruppe Modernisierungsaufgaben effizienter umsetzen als externe Dienstleister.

EHS (Environment, Health and Safety)

Darüber hinaus gewährleistet der Fachbereich technische Dienstleistungen, dass Deutsche Annington die Umwelt-, Gesundheit- und Sicherheitsbestimmungen einhält, indem er regelmäßige Sicherheitsinspektionen ansetzt, die alle zwei Jahre in allen Einheiten durch externe Dienstleister durchgeführt werden, und bei Bedarf Abhilfemaßnahmen trifft. Sie verfolgt ferner Änderungen in der EHS-Gesetzgebung und plant im Bedarfsfall unverzüglich die Implementierung neuer Maßnahmen.

Bergbauteam

Ein spezialisiertes Bergbauteam überwacht die Gebäude der Gruppe im Hinblick auf potenzielle Schäden und Gefahren, die durch und im Zusammenhang mit früheren Bergbauaktivitäten entstehen könnten, insbesondere im Ruhrgebiet. Anhand eines Bergbauaktionsplans, der 2003 eingeführt wurde, überwacht das Bergbauteam externe Fachleute, die die betreffenden Immobilien jährlich oder alle zwei Jahre inspizieren. Darüber hinaus erstellt das Bergbauteam jährlich einen umfassenden Bericht über das Bergbaurisikomanagement.

Lokale Handwerkerorganisation

Deutsche Annington hat 2011 ihre eigene lokale Handwerkerorganisation gegründet. Diese hat seitdem sukzessive fast alle Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten übernommen, die zuvor durch Dritte durchgeführt wurden, und führt einen Großteils des Programms „Optimierung Wohnungen“ durch.

Alle Reparaturprozesse sind papierlos. Kunden können Aufträge, die vom Reparaturcenter an den lokalen Handwerker weitergegeben wurden, auf dem Tablet-PC des Handwerkers unterschreiben. Das zentrale Reparatur-Center erhält sofort eine elektronische Benachrichtigung, wenn der Auftrag ausgeführt ist, und kann dem betreffenden Handwerker den nächsten Auftrag zuweisen. Die Handwerker haben keine eigenen Büros. Stattdessen erhalten Sie einen Firmen-Lieferwagen. Dieser wird über Nacht mit den für die zentral zugewiesenen Aufträge benötigten Materialien beladen. Das

zentrale Reparaturcenter schickt diese Aufträge per E-Mail direkt an den Tablet-PC des Handwerkers. Auf diese Weise werden Elemente von Just-in-time und Kanban, einem Management-Tool, das der Verhinderung von Engpässen dient, kombiniert.

Zweck der Einführung der lokalen Handwerkerorganisation war die Einsparung von Kosten sowie eine weitere Qualitätssteigerung im Kundenservice der Gruppe. Auf der Kostenseite spart Deutsche Annington durch die Handwerkerorganisation die Mehrwertsteuer auf die Personalkosten und schafft eine uneingeschränkte Kostentransparenz für das Management der Gruppe. Hinzu kommen Vorteile im Einkauf durch Bündelung und Standardisierung. Auch die Kundenzufriedenheit kann durch den direkten Einfluss der Gruppe auf Qualität und Zeiteinteilung steigen.

Die Gruppe hat zwei Gemeinschaftsunternehmen mit einem führenden Dienstleister im Wohnungssektor, der B&O Service & Messtechnik AG, gegründet, an denen Deutsche Annington zu jeweils 51 % beteiligt ist. Diese Gemeinschaftsunternehmen stellen Reparatur- und Instandhaltungsleistungen für Kunden der Gruppe vor Ort bereit. 2013 führte die Handwerkerorganisation der Gruppe rund 195.000 (Geschäftsjahr 2012: 198.000) kleinere Reparaturen durch und renovierte rund 5.000 (Geschäftsjahr 2012: 4000) leerstehende Wohneinheiten. Zum 30. September 2014 waren 1.654 (Geschäftsjahr 2013: 970) Handwerker an 16 Standorten bundesweit tätig und für 183.983 Wohneinheiten der Gruppe zuständig.

Beschaffung

Die Einkaufsabteilung der Gruppe nutzt die Verhandlungsmacht der Gruppe, um unter anderem beim Einkauf von Instandhaltung- und Reparaturbedarf Skaleneffekte zu erzielen. Hierfür hat die Einkaufsabteilung der Gruppe einen Katalog mit Standardpreisen für rund 11.000 Produkte und Dienstleistungen entwickelt, die für die Durchführung von Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten sowie für Modernisierungsprojekte benötigt werden. Die zentrale Einkaufsabteilung legt die Strategie für den Einkauf aller Dienstleistungen und Materialien fest und versucht, durch Bündelung und Branchenkenntnis die besten Preise und höchsten Standards zu sichern. Das Management der Gruppe ist überzeugt, dass diese Strategie der zentralen Beschaffung und der Lieferung dieser Produkte durch Beladen der Firmenwagen über Nacht (statt die lokalen Service-Mitarbeiter der Gruppe anzuweisen, ihre Materialien separat in lokalen Geschäften zu kaufen) Kosten spart, und zwar sowohl Materialkosten als auch Personalkosten. Zudem wird auf diese Weise sichergestellt, dass Reparaturarbeiten in allen Wohneinheiten der Gruppe mit denselben Materialien durchgeführt werden.

Die Einkaufsabteilung der Gruppe machen sich außerdem die Größe der Gruppe zu Nutze, indem sie Dienstleistungen Dritter zentral einkaufen und Bestellungen bei ausgewählten Lieferanten konzernweit bündeln. So konnte Deutsche Annington beispielsweise gemeinsam mit ihrem Partner RWE AG ihren Kunden im Jahr 2012 einen attraktiven Stromtarif anbieten.

Unternehmensfunktionen

Die Unternehmensfunktionen dienen der Gruppe als logistisches Rückgrat für ihren Betrieb und sind konzernweit zuständig für Finanzierung, Immobilienbewertungen, rechtliche und personelle Ressourcen, IT und Beschaffung.

Finanzierung

Die Finanz- und Treasury-Abteilung der Gruppe ist wie die eines großen Industrieunternehmens strukturiert und organisiert und zeichnet sich durch standardisierte und hoch integrierte Prozesse aus. Zum Ende des Geschäftsjahres 2013 führte die Finanz- und Treasury-Abteilung umfangreiche organisatorische Veränderungen ein, die bereits teilweise in Betrieb genommen wurden. Hierzu zählt u.a. die neu integrierte Front-, Middle- und Back-Office-Struktur, wobei die Back-Office-Funktion ein Teil der Rechnungsabteilung ist. Ziel der Reorganisation ist es, das automatisierte Management eines stetigen Flusses an Refinanzierungsmaßnahmen in den nächsten Jahren, die Umsetzung der Refinanzierungsmaßnahmen innerhalb von sechs bis neun Monaten nach Initiierung des jeweiligen Prozesses und die Verwaltung aller bestehenden Finanzierungen,

einschließlich der jeweiligen Berichtsanforderungen, sicherzustellen. Darüber hinaus ist die Finanz- und Treasury-Abteilung auch zuständig für die Rating-Aktivitäten der Gruppe.

Die Abteilung konnte sich mit ihrem konservativen Ansatz in der Vergangenheit die Refinanzierung ausstehender Verbindlichkeiten sechs bis neun Monate vor Fälligkeit sichern.

Dabei macht sie Gebrauch von einer ganzen Reihe verschiedener Refinanzierungsstrukturen. Hierzu zählen u.a. diverse unbesicherte Anleihenprodukte, Pfandbriefe, qualifizierte Hypothekendarlehen, Förderkredite der KfW Bank und klassische Bankkredite sowie innovative Finanzierungsquellen wie Versicherungsgesellschaften und Versorgungswerke. Gegenparteien in diesen Transaktionen sind verschiedene globale und lokale Kreditgeber, darunter Geschäftsbanken, Pfandbriefbanken, Sparkassen und Versicherungsgesellschaften.

Immobilienbewertung

Das Immobilienbewertungsteam ermittelt den Verkehrswert der Immobilien der Gruppe jährlich mit vierteljährlichen Aktualisierungen. Zu diesem Zweck sammelt das Team relevante Marktdaten, verarbeitet diese und sichert ihre Qualität. Darüber hinaus liefern die lokalen Regionalleiter detaillierte und spezifische Informationen über einzelne Wohneinheiten, die vom Immobilienbewertungsteam gesammelt, verarbeitet und gespeichert werden. Veränderungen, die für Bewertungszwecke relevant sind, werden aufgenommen und bei den internen Bewertungen berücksichtigt. Die Bewertungsverfahren und -ergebnisse werden durch den externen Abschlussprüfer der Gruppe geprüft. Des Weiteren ist das Immobilienbewertungsteam zuständig für die Verwaltung externer Immobilienbewertungen, die durch Dritte wie Banken und Immobiliengutachter durchgeführt werden.

Rechtliche und personelle Ressourcen

Rechtliche Ressourcen

Die rechtlichen Funktionen der Gruppe werden durch ein internes Rechtsteam mit 11 Rechtsanwälten wahrgenommen. Dieses regelt einen Großteil der rechtlichen Angelegenheiten der Gruppe und überwacht externe Rechtsdienstleister.

Personelle Ressourcen

Die Personalabteilung der Gruppe ist zuständig für die Einstellung und Integration neuer Mitarbeiter und die Weiterentwicklung der vorhandenen Mitarbeiter.

Personalentwicklung. Deutsche Annington bietet eine breite Palette an Schulungsprogrammen für ihre Mitarbeiter. Diese dienen dazu, die Qualität der Dienstleistungen der Gruppe zu erhalten und zu verbessern, und beinhalten insbesondere ein spezielles Kommunikationstraining für die Mitarbeiter im Kundencenter. Darüber hinaus bietet Deutsche Annington Mitarbeitern aller Ebenen, die ein hohes Potenzial aufweisen, zahlreiche Möglichkeiten, ihre persönlichen Fähigkeiten und ihre beruflichen Kompetenzen weiterzuentwickeln. Diese Möglichkeiten reichen von gezielten Entwicklungsprogrammen, u.a. in der Annington Summer School, über Schulungskurse bis zur Teilnahme an Netzwerkprogrammen.

Diese Bemühungen haben auch extern Anerkennung gefunden. 2012 wurde das Personalmanagementteam der Gruppe mit dem Arbeitgeberpreis „Bestes Ausbildungsunternehmen“ (AGV Wohnungswirtschaft), dem ABSOLVENTA-Preis der überregionalen Süddeutschen Zeitung in der Kategorie Trainee-Programme und dem silbernen Personalmanagement Award des Bundesverbands der Personalmanager und der Süddeutschen Zeitung für das Bildungsprogramm der Annington Summer School ausgezeichnet.

Fachbereich Gesundheit und Soziales. Der Fachbereich Gesundheit und Soziales, der 2012 eingerichtet wurde, ist verantwortlich für ein aktives Gesundheits- und Sozialmanagement. Alle Maßnahmen, die der Förderung eines gesundheitsbewussten Verhaltens dienen, sind unter dem Titel

„Balance Body & Mind“ zusammengefasst. Deutsche Annington ist Mitglied des Netzwerks „Erfolgsfaktor Familie“, dessen Ziel eine familienbewusste Arbeitswelt in Deutschland ist.

Informationstechnologie

Der Fachbereich IT der Gruppe unterhält das größte SAP-basierte Immobilieninformationssystem Deutschlands und, nach Kenntnis der Gruppe, das einzige „SAP Customer Center of Expertise (CCoE)“ für Immobilien weltweit. Das IT-System der Gruppe erleichtert die Integration anderer IT-Systeme, die durch übernommene Gesellschaften verwendet werden.

Deutsche Annington unterhält ein Online-Portal für Mietinteressenten mit Terminvereinbarungsoptionen sowie ein modernes Customer Relationship Management System. Außerdem setzt Deutsche Annington systemgeführte Identifizierungs-Tools für Mietinteressenten und Kundenqualität ein. Der systematische Einsatz von High-Tech-Ausrüstung wie Tablets, digitalen Stiften und Handschrifterkennung erleichtert eine effizientere Vereinbarung von Besichtigungsterminen.

Deutsche Annington ist der Ansicht über eine technologisch fortschrittliche und hoch integrierte IT-Plattform zu verfügen, die hoch effiziente Massenprozesse gewährleistet. Diese IT-Prozesse sind untrennbar mit den nahezu voll automatisierten Vermietungsaktivitäten verknüpft, d. h. sobald eine Kündigung im System eingeht, werden automatisch andere Prozesse aktiviert, wie z. B. die automatische Einstellung eines Wohnungsinserats auf Immobilien-Websites. Auf diese Weise bearbeitet Deutsche Annington jährlich rund zwei Millionen Mietanfragen und rund 68.000 Besichtigungstermine, die in über 20.000 Vermietungen münden. Dank der fortschrittlichen IT-Unterstützung kann Deutsche Annington verfügbare Wohnungen innerhalb eines Tages anbieten und Mietverhältnisse an jedem beliebigen Tag beginnen lassen.

Sonstige Funktionen

Die sonstigen Unternehmensfunktionen der Gruppe umfassen Rechnungslegung, Investor Relations, Kommunikation, Controlling, Versicherungen, Steuern und Innenrevision.

Mitarbeiter

Personalbestand

Die folgende Tabelle enthält eine Aufstellung der Vollzeitmitarbeiter der Gruppe für die jeweiligen Zeiträume (jeweils zum Ende des betreffenden Zeitraums). Seit Ende des Geschäftsjahres 2013 wird die Mitarbeiterzahl auf Basis der deutschen Rechnungslegungsstandards (DRS), nicht wie bisher nach IFRS, berechnet. Die Vergleichsdaten für 2012 wurden entsprechend angepasst. Die nachstehend aufgeführten Daten für 2011 basieren weiter auf IFRS und sind daher nicht direkt vergleichbar mit den angegebenen Daten für 2014, 2013 und 2012. Nach den deutschen Rechnungslegungsstandards werden zusätzliche Mitarbeiterkategorien in die Berechnung der Mitarbeiterzahl einbezogen, wie z. B. Mitarbeiter in einem Mini-Job-Verhältnis, Studenten, Praktikanten, befristete Mitarbeiter und dauerhaft erkrankte Mitarbeiter, während Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder nicht mitgezählt werden. Insgesamt ergeben sich durch diese Änderung unter den deutschen Rechnungslegungsstandards höhere Mitarbeiterzahlen als unter IFRS.

	Zum 30. September		Zum 31. Dezember					
	2014		2013		2012		2011	
	Mitarbeiterzahl hl	Vollzeitbeschäftigte	Mitarbeiterzahl hl	Vollzeitbeschäftigte	Mitarbeiterzahl hl	Vollzeitbeschäftigte	Mitarbeiterzahl hl	Vollzeitbeschäftigte
Gesamt	3.436 ^{*)}	3.294,4 ^{**)}	2.935 ^{***)}	2.811,1 ^{**)}	2.407 ^{***)}	2.280,6 ^{**)}	1.279 ^{***)}	1.229,5 ^{**)}

*) Entnommen aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. September 2014 endenden Neunmonatszeitraum.

***) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

***) Geprüft.

Zum Datum dieses Prospekts ist die Gesamtmitarbeiterzahl unter Berücksichtigung des Verkaufs des Leopard-Portfolios am 9. Oktober 2014 auf rund 3.850 und die Zahl der Vollzeitbeschäftigten auf rund 3.660 gestiegen.

Zwecks Umsetzung ihrer Insourcing-Initiativen hat die Gruppe ab Ende des Geschäftsjahres 2011 die Mitarbeiterzahl stark erhöht, was zu einem entsprechenden Anstieg der Personalkosten in den Geschäftsjahren 2012 und 2013 geführt hat. Dieser Anstieg war in erster Linie durch die lokalen Hausmeister- und Handwerkerorganisationen bedingt, die im Geschäftsjahr 2011 gegründet wurden. Vor dem Hintergrund des DeWAG-Erwerbs und der Übernahme des Behaltene Vitis-Portfolios sowie der Strategie der Gruppe, das Serviceangebot ihrer Hausmeister- und Handwerkerorganisation zu erweitern, wird die Mitarbeiterzahl der Hausmeister- und Handwerkerorganisation in den nächsten Jahren voraussichtlich weiter steigen.

Vergütung

Der Einsatz der Mitarbeiter für den Erfolg der Gruppe schlägt sich positionsabhängig auch in ihrem Gehalt nieder. Die Vergütung auf den ersten beiden Mitarbeitererebenen unter der Vorstandsebene setzt sich aus drei Komponenten zusammen: einer Festvergütung, einer variablen Vergütung auf Basis eines kurzfristigen Incentive-Programms („**Short Term Incentive Programme oder STIP**“) und, in bestimmten Fällen, einer variablen Vergütung auf Basis eines langfristigen Incentive-Plans („**Long Term Incentive Plan**“ oder „**LTIP**“). Die Zahlungen unter STIP und LTIP sind abhängig vom Erreichen individueller Ziele und der Performanceziele der Gesellschaft. LTIP ist zusätzlich vom Aktienkurs der Deutsche Annington Immobilien SE abhängig. Die Vergütung auf der dritten Mitarbeitererebene unter der Vorstandsebene setzt sich aus zwei Komponenten zusammen, einer Festvergütung und einer variablen Vergütung auf Basis des STIP.

Für außertarifliche Mitarbeiter gibt es zudem ein Paket von Nebenleistungen, das teilweise einen Firmenwagen enthält.

Ungefähr die Hälfte der Mitarbeiter wird durch die Konzernbetriebsvereinbarung „Arbeitnehmererfolgsbeteiligung“ bis zu einem maximalen Betrag von EUR 1.600 an dem Unternehmenserfolg beteiligt. Grundlage für die Bemessung im Jahr 2014 ist die Kennziffer FFO1.

Darüber hinaus bietet die Gruppe für alle Mitarbeiter mit Ausnahme der Mitarbeiter der TGS-Unternehmen ein Arbeitnehmeraktienprogramm an.

Zum 30. September 2013 betrug das durchschnittliche Bruttojahresgehalt je Mitarbeiter EUR 37.339.

Pensionen

In der Vergangenheit haben Deutsche Annington und ihre Vorgänger ihren Mitarbeitern Pensionszusagen gewährt und hierfür Pensionsrückstellungen gebildet. Die entsprechenden Pensionspläne wurden bis 2003 nach und nach eingestellt. Aktuell wird nur noch ein Entgeltumwandlungsplan in der Form von 2003 fortgeführt. Seit 2003 werden Pensionsverpflichtungen, die durch solche Pensionsrückstellungen finanziert werden, nur außertariflichen Mitarbeitern in Form von Entgeltumwandlungsplänen gewährt.

Zum 31. Dezember 2013 bestanden insgesamt Pensionszusagen gegenüber 2.253 Mitarbeitern. Davon entfielen jedoch nur 301 auf aktuell bei Deutsche Annington beschäftigte Mitarbeiter. Die übrigen Verpflichtungen entfielen auf 1952 ehemalige Mitarbeiter, von denen 1361 zum 31. Dezember 2013 bereits Pensionszahlungen erhalten hatten. Darin nicht enthalten waren 263 Pensionszusagen, in die eine ehemalige Tochtergesellschaft, die Raab Karcher Baustoffe, im Wege eines Schuldenbeitritts eingetreten war. Die Abgeltung und Leistung dieser Pensionszusagen wurde von der Saint Gobain Group übernommen, die Raab Karcher Baustoffe erworben hat. Dennoch werden diese Zusagen in der Bilanz der Gesellschaft ausgewiesen.

Zum 31. Dezember 2013 beliefen sich die leistungsorientierten Pensionszusagen (Defined Benefit Obligation – „**DBO**“) auf EUR 309,1 Mio., von denen EUR 11,5 Mio. auf Zusagen gegenüber

aktuellen und ehemaligen Vorstandsmitgliedern sowie EUR 1,2 Mio. auf Zusagen gegenüber Führungskräften (wie nachstehend definiert) entfallen. Die DBO wurde mit einem Abzinsungsfaktor von 3,3 % berechnet. Unter Anwendung eines Abzinsungsfaktors von 2,3 % per 30. September 2014, jedoch auf Basis der zum 31. Dezember 2013 ausstehenden Verpflichtungen, beläuft sich die DBO auf EUR 348,6 Mio. Die ausgewiesenen Rückstellungen nach Verrechnung mit dem Planvermögen beliefen sich zum 30. September 2014 auf EUR 331,5 Mio. Für Aufsichtsratsmitglieder werden keine Pensionsrückstellungen ausgewiesen.

Seit 2003 werden arbeitgeberfinanzierte Pensionszusagen nur noch durch externe Dienstleister angeboten. Im Falle der Gruppe handelte es sich hierbei um eine rückgedeckte Unterstützungskasse mit gehaltsbasierten Prämien und im Falle der Viterra AG um eine feste Prämie von EUR 51 pro Monat für Vollzeitmitarbeiter, die in einen Pensionsfonds eingezahlt wird. Nach dem Erwerb der Viterra AG im Jahr 2005 gilt diese Vereinbarung seit 2007 für die gesamte Gruppe, jedoch nur für tarifliche Mitarbeiter. Seit 2007 können außertarifliche Mitarbeiter nur noch unter dem Modell „Versorgungsbezüge anstelle von Barbezügen“ betriebliche Pensionsansprüche erwerben. Zum 31. Dezember 2013 hatten 248 Mitarbeiter und ehemalige Mitarbeiter unter diesem Modell Pensionsansprüche in Höhe von EUR 32,3 Mio.

Geistiges Eigentum, Marken und Domains

Deutsche Annington hält keine Patente. Folgende Marken sind derzeit beim Deutschen Patent- und Markenamt in München auf den Namen der Gruppe registriert:

- die Wortmarke/das Logo „*DEUTSCHE ANNINGTON IMMOBILIEN GMBH*“, eingetragen am 10. April 2002;
- das Wortlogo „*DAIG*“, eingetragen am 2. April 2002;
- das Wortlogo „*Schön hier zu wohnen. Deutsche Annington*“, eingetragen am 7. Januar 2004;
- die Wortmarke/das Markenlogo „*DEUTSCHE ANNINGTON*“, eingetragen am 22. September 2004;
- die Wortmarke „*VITUS*“, eingetragen am 20. Juni 2008;
- das Wortlogo „*Annington Wohnen Plus*“, eingetragen am 30. Juli 2008;
- die Wortmarke „*Deutsche TGS*“, eingetragen am 7. Oktober 2011;
- die Wortmarke/das Markenlogo „*Deutsche Wohn-Inkasso GmbH*“, eingetragen am 2. November 2011; und
- die Wortmarke/das Markenlogo „*lotal*“, eingetragen am 4. April 2014.

Die wichtigste Internet-Domain der Gruppe ist: <http://www.deutsche-annington.com>.

Neben den vorstehend erwähnten Rechten an geistigem Eigentum und ohne Berücksichtigung der IT-Systeme der Gruppe hält Deutsche Annington keine wesentlichen Rechte an geistigem Eigentum und ist in ihrer Geschäftstätigkeit nicht abhängig von Patenten oder Lizenzmaterialien.

Versicherungsschutz

Deutsche Annington hat verschiedene Versicherungen abgeschlossen, die u.a. folgende Risiken abdecken: Betriebs- und Umwelthaftpflicht, Geräte für die elektronische Datenverarbeitung, Kraftfahrzeuge, AGG-Versicherung (Absicherung von Risiken im Zusammenhang mit dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz), Mitarbeiter-Unfallversicherung, Mitarbeiter-Betrugsversicherung sowie eine Gebäudesach- und -haftpflichtversicherung, die Schäden durch Feuer, Blitzschlag und Explosionen, Wasserschäden, Sturm- und Hagelschäden, Elementarschäden wie z. B. Überschwemmungen und Erdbeben, Glasbruch und Vandalismus absichert sowie die gesetzliche Haftpflichtversicherung für Immobilienbesitzer.

Deutsche Annington hat bei einem Konsortium aus drei Versicherungsgesellschaften für ihre Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder und für die entsprechenden Organe ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften eine Organhaftpflichtversicherung („**D&O-Versicherung**“) mit einer Deckungssumme von EUR 100 Mio. pro Jahr und Schadensfall abgeschlossen. Die D&O-Versicherungsverträge sehen einen Selbstbehalt für alle Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder entsprechend den einschlägigen Bestimmungen des deutschen Aktiengesetzes vor. Die D&O-Versicherungen decken finanzielle Schäden ab, die durch eine Pflichtverletzung durch Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder im Rahmen ihrer Aufgaben entstehen.

Gerichtsverfahren

Deutsche Annington ist im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeiten regelmäßig Partei von Gerichtsverfahren, sowohl als Klägerin als auch als Beklagte. Bei diesen Verfahren handelt es sich um mietrechtliche und sonstige Routineangelegenheiten, die haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Geschäft der Gruppe haben.

Die Unternehmen der Gruppe sind und waren in den letzten zwölf Monaten nicht als Parteien in behördlichen, gerichtlichen oder schiedsgerichtlichen Verfahren involviert, die wesentliche Auswirkungen auf die Gesellschaft oder die finanzielle Lage oder Rentabilität der Gruppe haben könnten oder gehabt hätten (und es sind auch keine solchen Verfahren anhängig oder zu erwarten).

Am Datum dieses Prospekts waren keine gerichtlichen und aufsichtsrechtlichen Verfahren und Forderungen anhängig, die nach jetziger Auffassung der Gruppe wesentliche negative Auswirkungen auf ihr Geschäft, ihr Nettovermögen, ihre finanzielle Lage, ihren Cashflow oder ihr Betriebsergebnis haben könnten.

WESENTLICHE VERTRÄGE

Im folgenden Abschnitt sind die wesentlichen Verträge zusammengefasst, bei denen Mitglieder der Gruppe Vertragsparteien sind.

Verträge im Zusammenhang mit kürzlich durchgeführten Akquisitionen

DeWAG-Erwerb

Das DeWAG-Portfolio besteht aus rund 11.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten, die mehrheitlich in den Metropolregionen München, Frankfurt, Düsseldorf, Köln und Hamburg gelegen sind. Vor der Akquisition durch die Deutsche Annington war das Immobilienportfolio der DeWAG direktes Eigentum mehrerer deutscher Gesellschaften, deren Konzernobergesellschaften die DeWAG Holdings S.à r.l. und die DeWAG LT Holdings S.à r.l. (zusammen die „**Konzernobergesellschaften der DeWAG**“) sind.

Am 26. Februar 2014 schlossen die Gesellschaft, die MAKAB Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH („**MAKAB**“) und die Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH („**Deutsche Annington Acquisition**“), eine Tochtergesellschaft der Gesellschaft, einen Aktienkaufvertrag mit den Aktionären der DeWAG. Unter diesem Aktienkaufvertrag erwarben MAKAB 6 % und Deutsche Annington Acquisition 94 % der Aktien der Konzernobergesellschaften der DeWAG. Darüber hinaus schlossen MAKAB und Deutsche Annington Acquisition mehrere Verträge über den Erwerb und die Übertragung diverser Minderheitsbeteiligungen (zwischen 5 % und 6 %) an Gesellschaften der DeWAG-Gruppe.

Die verkaufenden Aktionäre der DeWAG gaben dabei die üblichen Erklärungen zu ihrer Rechtsfähigkeit zum Abschluss des Aktienkaufvertrages, dem lastenfremen Eigentum an den Aktien der DeWAG, dem Gesellschaftsstatus der Zielgesellschaften der DeWAG, dem lastenfremen Eigentum am verkauften DeWAG-Immobilienportfolio (soweit nicht anders angegeben), Beschäftigungsaspekten und anderen Punkten ab.

Die Gesamtinvestition für den DeWAG-Erwerb belief sich auf rund EUR 1,0 Mrd. Als Gegenleistung für den Erwerb der Gesellschaftsanteile wurden EUR 10,0 Mio. für liquide Mittel gezahlt sowie eine bedingte Kaufpreisverpflichtung mit einem Erwartungswert von EUR 6,5 Mio. zum 30. September 2014 vereinbart. Darüber hinaus übernahm Deutsche Annington Darlehensforderungen der DeWAG. Es werden Preisadjustments vorgenommen, (i) wenn die Refinanzierungskosten niedriger ausfallen als erwartet, (ii) im Falle von Nettogewinnen aus der Veräußerung bestimmter Entwicklungsprojekte, (iii) im Falle von Veräußerungen bestimmter nicht entwickelter Immobilien und (iv) in Abhängigkeit vom Datum des Inkrafttretens der deutschen Gesetze, mit denen Beschränkungen für Mieterhöhungen und Mietobergrenzen eingeführt werden (Mietpreisbremse).

Der DeWAG-Erwerb wurde am 1. April 2014 vollzogen.

Deutsche Annington finanzierte den DeWAG-Erwerb durch die Übernahme von Verbindlichkeiten sowie durch Kapital- und Schuldinstrumente. Die Kapitalfinanzierung wurde durch den Nettoerlös von EUR 301,3 Mio. aus der Ausgabe von 16,0 Millionen neuen Aktien durch die Gesellschaft im März 2014 bereitgestellt, die Schuldenfinanzierung durch Ausgabe der Hybridanleihe April 2014 mit einem Volumen von EUR 700 Mio. einen Monat später.

Um die vollständige organisatorische Integration der DeWAG-Portfolien in das Bestandsportfolio der Deutsche Annington zu erleichtern, schloss die Gesellschaft mit der DeWAG Management GmbH einen Vertrag über Übergangsdienstleistungen, wonach die DeWAG Management GmbH für einen festgelegten Übergangszeitraum bestimmte Dienstleistungen für ihr ehemaliges Immobilienportfolio erbringt.

Übernahme der Vitus-Gruppe

Das von der Vitus-Gruppe übernommene Portfolio umfasste rund 30.000 Wohneinheiten, die sich im Ballungsgebiet Rhein-Ruhr und in den Städten Bremen, Kiel und Wuppertal befinden und von einer Gruppe von Immobiliengesellschaften gehalten werden. Am 28. Februar 2014 schlossen Deutsche Annington und Lion Residential als Muttergesellschaft der Vitus-Gruppe eine Kapitaleinlage- und Investitionsvereinbarung, die am 17. April 2014 ergänzt und neu gefasst wurde. Gegenstand dieser Vereinbarung ist der Verkauf eines Teilbestands des Immobiliengeschäfts der Vitus-Gruppe gegen verschiedene Vergütungskomponenten.

Die Kapitaleinlage- und Investitionsvereinbarung legt die Vollzugsvoraussetzungen (z. B. die Genehmigung durch das Bundeskartellamt und der Nachweis zur Freigabe der Sicherheit) fest. Das Bundeskartellamt genehmigte die geplante Transaktion am 25. April 2014.

Unter der Kapitaleinlage- und Investitionsvereinbarung haben Lion Residential und eine weitere Holding-Gesellschaft die (meisten) Aktien der Portfoliogesellschaften sowie konzerninterne Kredite und Forderungen auf die Gruppe übertragen gegen (i) Emission von 11.780.000 Aktien der Gruppe an Lion Residential und verbundene Unternehmen derselben, (ii) eine Barzahlung von EUR 252,6 Mio. und (iii) Zahlung eines variablen Kaufpreises (Earn-out), der vom Wachstum der jährlichen Nettomiete im Fünfjahreszeitraum bis zum 31. Dezember 2018 abhängig und auf einen festgelegten Höchstbetrag beschränkt ist. Des Weiteren hat Deutsche Annington die konzerninternen Verbindlichkeiten von Lion Residential übernommen. Darüber hinaus finanzierte Deutsche Annington die Tilgung von Verbindlichkeiten aus CMBS, die durch das Portfolio besichert waren, durch Ausreichung von Krediten und tilgte weitere Kredite, die die Gruppe bei Dritten aufgenommen hatte. Neben der Emission der 11.780.000 Aktien für Lion Residential und ihre verbundenen Unternehmen finanzierte Deutsche Annington die Gegenleistung durch den Erlös aus der Emission der EMTN-Anleihen 2014 und den Term Loan 2014.

Lion Residential hat die üblichen Erklärungen zu den Unternehmensbeziehungen, dem freien Eigentum der Immobilien (vorbehaltlich der Freigabe der Sicherheit), der vertraglichen Mieten, dem Nichtvorhandensein von Kapitalabflüssen (No Leakage), Beschäftigungsaspekten und weiteren Punkten abgegeben. Der Schadenersatz für Verletzungen einiger dieser Erklärungen unterliegt einer Obergrenze.

Bis zum Vollzug der Übernahme war Lion Residential verpflichtet, ihre Geschäfte im normalen Rahmen und im Wesentlichen in derselben Weise wie zuvor fortzuführen. Außerdem war ein Teil der Wohneinheiten im Vitus-Portfolio zuvor von öffentlichen Trägern erworben worden. Die betreffenden Kaufverträge enthalten Beschränkungen, an die Deutsche Annington gebunden ist.

Lion Residential und die übrigen Übertragenden haben sich verpflichtet, die 11.780.000 Aktien der Gesellschaft, die an sie oder ihre verbundenen Unternehmen ausgegeben wurden, bis zum 1. Januar 2015 nicht am Markt anzubieten, zu übertragen oder anderweitig zu veräußern. Deutsche Annington hat sich vertragsstrafenbewährt verpflichtet, die Zulassung der als Gegenleistung ausgegebenen Aktien zu beantragen und für ihre Handelseinführung an der Frankfurter Wertpapierbörse vor Ablauf der Sperrfrist zu sorgen.

Die Übernahme der Vitus-Gruppe wurde am 1. Oktober 2014 vollzogen.

Verkauf des Leopard-Portfolios

Am 9. Oktober 2014 haben Deutsche Annington als Verkäuferin und eine Tochtergesellschaft der LEG Immobilien AG als Käuferin einen Vertrag über eine Portfoliotransaktion von rund 9.600 Wohneinheiten unterzeichnet. Dieser wurde am 23. Oktober 2014 vollzogen. Das verkaufte Portfolio ist Teil des Portfolios des neu übernommenen Vitus-Konzerns und bildet den in Nordrhein-Westfalen gelegenen Teilbestand dieses Portfolios.

Einschließlich der Transaktionskosten liegt das Gesamtvolumen der Transaktion bei EUR 484 Mio. In den Transaktionskosten enthalten sind Refinanzierungskosten, die anteilig übernommen wurden.

Deutsche Annington hat Erklärungen zu Steuern, Unternehmensbeziehungen und Aktionärsdarlehen, dem freien Eigentum der Immobilien (vorbehaltlich der Freigabe der Sicherheit), den vertraglichen Mieten, dem Nichtvorhandensein von Kapitalabflüssen (No Leakage), Beschäftigungsaspekten und weiteren Punkten abgegeben. Der Schadenersatz für Verletzungen einiger dieser Erklärungen unterliegt einer Obergrenze.

Deutsche Annington verpflichtete sich, bis zum Vollzug der Übernahme ihre Geschäfte im normalen Rahmen und im Wesentlichen in derselben Weise wie zuvor fortzuführen. Sie verpflichtete sich ferner, ihre Geschäftstätigkeit bis zum Vollzug mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes auszuüben und keine Maßnahmen zu treffen, die einen Abfluss von Geldern zur Folge hätten.

Franconia Transaktion

Am 29. August 2014 schloss die Gesellschaft einen Grundstückskaufvertrag mit verschiedenen Gesellschaften der CitCor über den Erwerb von rund 5.000 Wohnungen und rund 210 Gewerbeeinheiten in Berlin und Ostdeutschland. Die Parteien haben im Dezember 2014 vereinbart, den Grundstückskaufvertrag zum Teil aufzuheben. Im Dezember 2014 haben die Gesellschaft und verschiedene Gesellschaften der CitCor den Kauf von 94,9 % bestimmter bestandshaltender Gesellschaften der CitCor vereinbart. Sowohl der nicht aufgehobene Teil des Grundstückskaufvertrags vom 29. August 2014 sowie der Kauf der bestandshaltenden Gesellschaften der CitCor sollen zum 1. April 2015 vollzogen werden. Die Kaufpreise für die Transaktionen liegen zusammen bei ca. EUR 320 Mio.

Grundsatzvereinbarung

Am 1. Dezember 2014 haben der Vorstand der Gesellschaft und der Verwaltungsrat der GAGFAH die Grundsatzvereinbarung über den Zusammenschluss der beiden Gesellschaften geschlossen. Zu den weiteren Einzelheiten der Grundsatzvereinbarung siehe die Beschreibung unter „*Beschreibung der beabsichtigten Übernahme der Gagfah S.A.—Abschluss einer Grundsatzvereinbarung*“.

Finanzierungsvereinbarungen

Zum 30. September 2014 hatten die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften Nominalverbindlichkeiten in Höhe von EUR 7,1 Mrd., teils als Anleihen und teils unter verschiedenen Kreditvereinbarungen. Die Anleihen und größeren Kreditvereinbarungen (im Nennwert von über EUR 30 Mio.) werden in den folgenden Abschnitten beschrieben. Neben den größeren Krediten hat Deutsche Annington ausstehende erstrangige Kredite mit einem Gesamtvolumen von rund EUR 0,7 Mrd. unter rund 1.750 Kreditvereinbarungen (diese setzen sich zusammen aus Geschäftskrediten über insgesamt rund EUR 0,3 Mrd. und Förderdarlehen über insgesamt rund EUR 0,4 Mrd., jeweils zum 30. September 2014).

Im zweiten Quartal 2013 änderte die Gruppe ihre Finanzierungsstrategie. Sie hat seitdem unbesicherte Schuldverschreibungen und Anleihen in sieben Tranchen emittiert. Deutsche Annington hat von Standard & Poor's ein langfristiges Investment-Grade-Rating ('BBB') erhalten, das am 1. Dezember 2014 bestätigt wurde.

Die zu diesem Zeitpunkt ausstehenden Verbindlichkeiten aus der GRAND-Verbriefung, einer CMBS-Transaktion, über die Deutsche Annington im Jahr 2006 insgesamt EUR 5,8 Mrd. aufgenommen hatte, wurden am 18. Juli 2013 vollständig getilgt. Ein Teil der für die Tilgung der GRAND-Anleihen benötigten Mittel wurde der Gesellschaft durch J.P. Morgan Limited und Morgan Stanley unter dem Term Loan 2013 im Umfang von EUR 2,5 Mrd. bereitgestellt. Die Verbindlichkeiten aus dem Term Loan 2013 wurden zwischenzeitlich durch den Erlös aus den im Jahr 2013 emittierten Unternehmensanleihen (nachstehend beschrieben) vollständig getilgt.

Anleihen

EUR 1,3 Mrd. Schuldverschreibungen Juli 2013

Am 25. Juli 2013 begab Deutsche Annington Finance, eine Finanztochter der Gesellschaft, die Schuldverschreibung Juli 2013 (in einer Stückelung von EUR 100.000) in zwei Tranchen:

- Die erste Tranche mit einem Gesamtvolumen von EUR 700 Mio. hatte eine Laufzeit von drei Jahren und einen Coupon von 2,125 % p.a.
- Die zweite Tranche mit einem Gesamtvolumen von EUR 600 Mio. hatte eine Laufzeit von sechs Jahren und einen Coupon von 3,125 % p.a.

Diese Anleihen sind unbesichert und nicht nachrangig und werden von der Gesellschaft garantiert. Die Erlöse wurden an andere Unternehmen der Gruppe weiterverliehen.

Die Anleihen können auf Option der Emittentin ganz, nicht jedoch teilweise, vor dem Rückzahlungstermin zum Nennwert zuzüglich aufgelaufener Zinsen und einer Prämie zurückgeführt werden. Die Prämie errechnet sich aus der Differenz zwischen (i) dem Gegenwartswert des Kapitalbetrags und aller offenen Zinszahlungen am Rückführungsdatum (abgezinst zum jeweiligen Zinssatz für Bundesanleihen zuzüglich einer Marge von 0,35 %) und (ii) dem Kapitalbetrag der zurückgeführten Anleihen.

Die Anleihen können auf Option der Emittenten ganz, nicht jedoch teilweise, jederzeit vor Fälligkeit zum Nennwert zuzüglich aufgelaufener und nicht ausgezahlter Zinsen zurückgeführt werden, wenn aufgrund einer Änderung des Steuerrechts die Emittentin verpflichtet wird bzw. würde, zusätzliche Steuerbeträge an die Anleiheninhaber zu zahlen, und eine solche Verpflichtung nicht durch angemessene Maßnahmen vermieden werden kann.

Wenn 80 % oder mehr des gesamten Kapitalbetrags der Anleihen durch die Emittentin, die Gesellschaft oder eine ihrer direkten oder indirekten Tochtergesellschaften zurückgeführt bzw. zurückgekauft wurden, kann die Gesellschaft alle verbleibenden Anleihen zum Nennwert zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückführen.

Zinsen sind nachträglich jeweils am 25. Juli zahlbar. Die erste Zinszahlung wurde am 25. Juli 2014 geleistet.

Gemäß den Anleihebestimmungen ist Deutsche Annington zur Einhaltung der folgenden Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet:

- Es dürfen keine neuen Verbindlichkeiten eingegangen werden, wenn (vereinfacht) nach Eingehen solcher zusätzlichen Verbindlichkeiten und Verwendung des Nettoerlöses (i) die konsolidierten finanziellen Verbindlichkeiten der Gruppe 60 % des Wertes des konsolidierten Gesamtvermögens überschreiten (unter Berücksichtigung neu übernommener Immobilien und der Erlöse aus den neuen Verbindlichkeiten) oder (ii) die konsolidierten finanziellen Verbindlichkeiten der Gruppe, die durch Pfandrechte auf die Immobilien oder andere Vermögenswerte besichert sind, 45 % des Wertes des konsolidierten Gesamtvermögens überschreiten (unter Berücksichtigung neu übernommener Immobilien und der Erlöse aus den neuen Verbindlichkeiten).
- Die konsolidierte Zinsdeckung (d. h. das Verhältnis des konsolidierten bereinigten EBITDA (gemäß Rechnungsabschluss) zu den Nettozinszahlungen für jeweils die letzten vier aufeinander folgenden Quartale) muss mindestens 1,8 betragen (die Einhaltung dieser Kennzahl ist vierteljährlich zu überprüfen).
- Der Gesamtwert der unbelasteten Vermögenswerte (Unencumbered Assets) (d. h. der Wert der Immobilien und aller sonstigen Vermögenswerte, die keinem Pfandrecht unterliegen) muss mindestens 125 % der unbesicherten finanziellen Verbindlichkeiten betragen (die Einhaltung dieser Kennzahl ist vierteljährlich zu überprüfen).

Die Anleihebedingungen sehen bestimmte Verzugsereignisse vor (unter dem Vorbehalt von Heilungsfristen und anderen Vorbehalten). Hierzu zählen insbesondere die Nichtzahlung fälliger Beträge, die Nichterfüllung sonstiger Pflichten und Covenants sowie Drittverzug. Ist ein Verzugsereignis eingetreten und besteht fort (im Falle bestimmter Verzugsereignisse, die Schwellen unterliegen), können die Anleiheninhaber die Anleihen kündigen und die unter den Anleihen ausstehenden Beträge sofort fällig und zahlbar stellen. Im Falle einer Änderung der Beherrschungsverhältnisse können die Anleiheninhaber von der Emittentin die Rücknahme bzw. den Rückkauf der Anleihen zum Nennwert zuzüglich aufgelaufener Zinsen verlangen.

USD 1,0 Mrd. USD-Schuldverschreibungen

Am 2. Oktober 2013 begab Deutsche Annington Finance die USD-Schuldverschreibungen (in Stückelungen von USD 50.000 und ganzen Vielfachen von USD 1.000 bei höheren Zeichnungen) unter einem Kreditvertrag (Indenture) nach dem Recht des US-Bundesstaates New York zwischen sich selbst, der Gesellschaft und bestimmten wesentlichen Tochtergesellschaften als Bürgen und der Deutsche Bank Trust Company Americas als Treuhänderin in zwei Tranchen:

- Die erste Tranche mit einem Gesamtvolumen von USD 750 Mio. hatte eine Laufzeit von vier Jahren und einen Coupon von 3,20 % p.a.
- Die zweite Tranche mit einem Gesamtvolumen von USD 250 Mio. hatte eine Laufzeit von zehn Jahren und einen Coupon von 5,00 % p.a.

Diese Anleihen waren unbesichert und nicht nachrangig. Die Erlöse wurden an andere Unternehmen der Gruppe weiterverliehen.

Die Anleihen können auf Option der Emittentin ganz, nicht jedoch teilweise, vor dem Rückzahlungstermin zum Nennwert zuzüglich aufgelaufener Zinsen und einer Prämie zurückgeführt werden. Die Prämie errechnet sich aus der Differenz zwischen (i) dem Gegenwartswert des Kapitalbetrags und aller offenen Zinszahlungen am Rückführungsdatum (abgezinst zur jeweiligen Treasury Rate zuzüglich einer Marge von 30 Basispunkten im Falle der Anleihe 2017 und 40 Basispunkten im Falle der Anleihe 2023) und (ii) dem Kapitalbetrag der zurückgeführten Anleihen.

Die Anleihen können auf Option der Emittenten ganz, nicht jedoch teilweise, jederzeit vor Fälligkeit zum Nennwert zuzüglich aufgelaufener und nicht ausgezahlter Zinsen zurückgeführt werden, wenn aufgrund einer Änderung des Steuerrechts die Emittentin verpflichtet wird bzw. würde, zusätzliche Steuerbeträge an die Anleiheninhaber zu zahlen, und eine solche Verpflichtung nicht durch angemessene Maßnahmen vermieden werden kann.

Wenn 90 % oder mehr des gesamten Kapitalbetrags der Anleihen durch die Emittentin, die Gesellschaft oder eine ihrer direkten oder indirekten Tochtergesellschaften zurückgeführt bzw. zurückgekauft wurden, kann die Emittentin alle verbleibenden Anleihen zum Nennwert zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückführen.

Die Zinsen werden halbjährlich rückwirkend am 2. April und 2. Oktober gezahlt. Die erste Zinszahlung wurde am Mittwoch, 2. April 2014 geleistet.

Unter dem Kreditvertrag ist Deutsche Annington zur Einhaltung derselben Financial Covenants bezüglich Finanzschulden, Zinsdeckung und unbelasteter Vermögenswerte (Unencumbered Assets) verpflichtet wie bei den vorstehend beschriebenen USD-Schuldverschreibungen.

Der Kreditvertrag sieht bestimmte Verzugsereignisse vor (unter dem Vorbehalt von Heilungsfristen und anderen Vorbehalten). Hierzu zählen insbesondere die Nichtzahlung fälliger Beträge, die Nichterfüllung sonstiger Pflichten und Covenants sowie Drittverzug. Im Falle eines Verzugsereignisses, das durch bestimmte Konkurs- oder Insolvenzereignisse in Bezug auf die Emittentin oder eine wesentliche Tochtergesellschaft der Emittentin verursacht ist, werden alle ausstehenden Anleihen ohne weitere Maßnahmen oder Mitteilung sofort fällig und zahlbar. Tritt ein anderes Verzugsereignis ein bzw. besteht fort, können der Treuhänder oder die Inhaber von mindestens 25 % des gesamten Kapitalwerts der zum betreffenden Zeitpunkt ausstehenden Anleihen

alle Anleihen sofort fällig und zahlbar stellen. Vorbehaltlich bestimmter Beschränkungen können die Mehrheitsinhaber des Kapitalbetrags der zum betreffenden Zeitpunkt ausstehenden Anleihen dem Treuhänder bei der Ausübung seiner Treuhandaufgaben und Befugnisse Anweisungen erteilen.

Im Falle einer Änderung der Beherrschungsverhältnisse können die Anleiheninhaber von der Emittentin die Rücknahme bzw. den Rückkauf der Anleihen zum Nennwert zuzüglich aufgelaufener Zinsen verlangen.

Das USD/Euro-Währungsrisiko, das sich durch die (Rück-)Zahlungsverpflichtungen aus den Anleihen ergibt, ist vollständig abgesichert (Zinsen und Kapital). Hierfür wurden Cross Currency Swaps mit J.P. Morgan Securities plc, London, Vereinigtes Königreich und Morgan Stanley & Co. International plc. eingegangen. Dies führte zu einer Reduzierung der Finanzierungskosten, so dass der Zinssatz für die vierjährige Tranche 2,97 % p.a. und der Zinssatz für die zehnjährige Tranche 4,68 % p.a. beträgt.

EUR 1,0 Mrd. Schuldverschreibungen unter dem EMTN-Programm

Im September 2013 legte Deutsche Annington das EMTN-Programm auf, unter dem nach einer Aktualisierung im Juni 2014 bis 12 Monate nach der Genehmigung des Basisprospekts am 30. Juni 2014 jederzeit Schuldinstrumente in Höhe von bis zu EUR 5 Mrd. durch Deutsche Annington Finance als Emittentin über J.P. Morgan, Morgan Stanley & Co. International plc oder weitere hierfür beauftragte Händler begeben werden können. Die Anleihen können durch öffentliche Zeichnungsangebote oder Privatplatzierungen und in beiden Fällen auf syndizierter oder nicht syndizierter Basis vertrieben werden. Für jeden Anleihtyp gelten separate Konditionen. Die endgültigen Bestimmungen sehen vor, dass die Emittentin zwischen (i) Konditionen für festverzinsliche Anleihen und (ii) Konditionen für variabel verzinsliche Anleihen wählen kann. Die unter dem EMTN-Programm begebenen Anleihen werden unbesichert und nicht nachrangig sein und werden von der Gesellschaft garantiert.

Am 8. Oktober 2013 emittierte Deutsche Annington Finance im Rahmen des EMTN-Programms die EMTN-Schuldverschreibungen 2013 in einem Gesamtvolumen von EUR 500 Mio. Die EMTN-Schuldverschreibungen 2013 hatten eine Laufzeit von acht Jahren und einen fixen Coupon von 3,625 % p.a. Die Zinsen werden ab 2014 jährlich nachträglich jeweils am 8. Oktober gezahlt. Die Erlöse wurden an andere Unternehmen der Gruppe weiterverliehen.

Am Mittwoch, 9. Juli 2014 emittierte Deutsche Annington Finance im Rahmen des EMTN-Programms die EMTN-Schuldverschreibungen 2014 in einem Gesamtvolumen von EUR 500 Mio. Die EMTN-Schuldverschreibungen 2014 hatten eine Laufzeit von acht Jahren und einen fixen Coupon von 2,125 % p.a. Die Zinsen werden ab 2015 jährlich rückwirkend jeweils am 9. Oktober gezahlt. Die Erlöse wurden an andere Unternehmen der Gruppe weiterverliehen.

Die Anleihen können auf Option der Emittentin ganz, nicht jedoch teilweise, vor dem Rückzahlungstermin zum Nennwert zuzüglich aufgelaufener Zinsen und einer Prämie zurückgeführt werden. Die Prämie errechnet sich aus der Differenz zwischen (i) dem Gegenwartswert des Kapitalbetrags und aller offenen Zinszahlungen am Rückführungsdatum (abgezinst zum jeweiligen Zinssatz für Bundesanleihen zuzüglich einer Marge von 0,35 %) und (ii) dem Kapitalbetrag der zurückgeführten Anleihen.

Die Anleihen können auf Option der Emittenten ganz, nicht jedoch teilweise, jederzeit vor Fälligkeit zum Nennwert zuzüglich aufgelaufener und nicht ausgezahlter Zinsen zurückgeführt werden, wenn aufgrund einer Änderung des Steuerrechts die Emittentin verpflichtet wird bzw. würde, zusätzliche Steuerbeträge an die Anleiheninhaber zu zahlen, und eine solche Verpflichtung nicht durch angemessene Maßnahmen vermieden werden kann.

Wenn 80 % oder mehr des gesamten Kapitalbetrags der Anleihen durch die Emittentin, die Gesellschaft oder eine ihrer direkten oder indirekten Tochtergesellschaften zurückgeführt bzw. zurückgekauft wurden, kann die Emittentin alle verbleibenden Anleihen zum Nennwert zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückführen.

Deutsche Annington ist zur Einhaltung derselben Financial Covenants bezüglich Finanzschulden, Zinsdeckung und unbelasteter Vermögenswerte (Unencumbered Assets) verpflichtet wie bei den vorstehend beschriebenen Schuldverschreibungen Juli 2013.

Die Bestimmungen sehen bestimmte Verzugsereignisse vor (unter dem Vorbehalt von Heilungsfristen und anderen Vorbehalten). Hierzu zählen insbesondere die Nichtzahlung fälliger Beträge, die Nichterfüllung sonstiger Pflichten und Covenants sowie Drittverzug. Ist ein Verzugsereignis eingetreten und besteht fort (im Falle bestimmter Verzugsereignisse, die Schwellen unterliegen), können die Anleiheninhaber die Anleihen kündigen und die unter den Anleihen ausstehenden Beträge sofort fällig und zahlbar stellen. Im Falle einer Änderung der Beherrschungsverhältnisse können die Anleiheninhaber von der Emittentin die Rücknahme bzw. den Rückkauf der Anleihen zum Nennwert zuzüglich aufgelaufener Zinsen verlangen.

EUR 700 Mio. Hybridanleihe April 2014

Am 8. April 2014 platzierte Deutsche Annington Finance eine nachrangige und unbesicherte Anleihe mit einem Gesamtvolumen von EUR 700 Mio. (die „**Hybridanleihe April 2014**“) (in einer Stückelung von EUR 100.000). Die Hybridanleihe April 2014 wird von der Gesellschaft auf nachrangiger Basis garantiert. Die Erlöse wurden an andere Unternehmen der Gruppe weiterverliehen.

Die Hybridanleihe April 2014 wird vom 8. April 2014 bis zum 8. April 2019 zu einem Satz von 4,625% verzinst. Danach wird der Zinssatz alle fünf Jahre für den nächsten Fünfjahreszeitraum festgelegt, und zwar als die Summe des jährlichen Swapsatzes aus Euro-Swap-Transaktionen mit einer Laufzeit von fünf Jahren (der zwei Tage vor Beginn des jeweiligen Fünfjahreszeitraums ermittelt wird) und einer Marge von (i) 3,696% bis zum 8. April 2024, (ii) 3,946% vom 8. April 2024 bis zum 8. April 2039 und (iii) 4,696% vom 8. April 2039 bis zum 8. April 2074.

Die Zinsen sind jährlich rückwirkend am 8. April zahlbar. Die Emittentin kann in ihrem eigenen Ermessen für aufgeschobene Zinszahlungen optieren (ohne dabei Zinsen auf den Zinsrückstand zahlen zu müssen). Die Emittentin kann diese rückständigen Zinsen jederzeit zahlen, ist aber unter bestimmten Bedingungen dazu verpflichtet, insbesondere dann, wenn (i) Dividenden oder andere Ausschüttungen unter Verbindlichkeiten beschlossen werden, die der Anleihe im Rang nachgehen oder ihr gleichrangig sind, (ii) im Rang nachgehende oder gleichrangige Verbindlichkeiten getilgt, zurückgekauft oder anderweitig erworben werden, (iii) die Hybridanleihe April 2014 zurückgeführt wird, (iv) sonstige Zinszahlungen geleistet werden oder (v) eine Anordnung zur Abwicklung, Auflösung oder Liquidation ergeht, mit der Maßgabe, dass keine Verpflichtung zur Zahlung der rückständigen Zinsen in den Fällen (i) und (ii) besteht, wenn nach den entsprechenden Emissionsbedingungen eine Zahlungsverpflichtung besteht und außerdem im Fall (ii) der Kaufpreis für den Rückkauf oder Erwerb unter dem Nennwert der jeweiligen Verbindlichkeit liegt.

Die Hybridanleihe April 2014 wird am 8. April 2074 zu ihrem Nennwert zurückgenommen. Die Emittentin hat bestimmte Optionen, die Anleihe früher zurückzuführen:

- Die Emittentin ist berechtigt, die Hybridanleihe April 2014 insgesamt, nicht jedoch teilweise zum Nennwert zuzüglich aufgelaufener Zinsen mit einer Kündigungsfrist zu den jeweiligen Zins-Reset-Terminen (alle fünf Jahr ab April 2019) zurückzuführen.
- Die Emittentin ist berechtigt, die Hybridanleihe April 2014 insgesamt, nicht jedoch teilweise vorzeitig zu 101% des Nennwerts zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückzuführen, wenn (i) Standard & Poor's (oder eine andere Rating-Agentur, von der die Gesellschaft beantragte Ratings erhält) der Hybridanleihe April 2014 infolge einer Ergänzung, Klärung oder Änderung ihrer Kriterien für das Rating „Equity Credit“ nicht mehr die Kategorie „Equity Credit“ oder höher erteilt; (ii) eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft festgestellt hat, dass infolge einer Änderung der Rechnungslegungsgrundsätze (oder ihrer Anwendung) die Anleihe im geprüften Jahres- oder im konsolidierten Halbjahresabschluss der Gesellschaft nicht oder nicht mehr als „Verbindlichkeit“ ausgewiesen werden darf; oder (iii) laut Gutachten einer anerkannten Rechtsanwaltskanzlei oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaft aufgrund einer Änderungen des deutschen oder niederländischen Rechts oder einer Änderung

der offiziellen Anwendung oder Auslegung eines solchen Rechts die steuerliche Behandlung von Zahlungen auf die Anleihe geändert wird und diese Änderung dazu führt, dass von der Emittentin oder der Gesellschaft für die Anleihe zu leistende Zinszahlungen ganz oder teilweise nicht mehr für Körperschaftsteuerzwecke abzugsfähig sind und dieses Risiko nicht durch angemessene Maßnahmen vermieden werden kann.

- Die Emittentin ist berechtigt, die Hybridanleihe April 2014 insgesamt, nicht jedoch teilweise vorzeitig zum Nennwert zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückzuführen, wenn (i) laut Gutachten einer anerkannten Rechtsanwaltskanzlei oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaft aufgrund einer Änderung der Gesetze oder der offiziellen Anwendung oder Auslegung der maßgeblichen Steuergesetzgebung die Emittentin oder die Gesellschaft an den nachfolgenden Zinsterminen zusätzliche Beträge zahlen muss und diese Verpflichtung nicht durch angemessene Maßnahmen vermieden werden kann; oder (ii) 80% oder mehr des Gesamtnennwerts der zu diesem Zeitpunkt ausstehenden Anleihe zurückgeführt oder zurückgekauft und von der Emittentin, der Gesellschaft oder einer direkten oder indirekten Tochtergesellschaft derselben getilgt wurde.
- Im Falle eines Kontrollwechsels bei der Gesellschaft kann die Emittentin die Hybridanleihe April 2014 insgesamt, nicht aber einen Teil der Anleihe vorzeitig zum Nennwert zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückführen. Wenn die Emittentin die Hybridanleihe April 2014 nicht insgesamt zurückführt, wird ein zusätzlicher Zinssatz von 5% p.a. über den ansonsten anwendbaren Zinssatz hinaus fällig.

Die Hybridanleihe April 2014 wird für Rechnungslegungszwecke als Verbindlichkeit behandelt. Aufgrund ihrer langen Laufzeit, der Option der aufgeschobenen Zinszahlung und der Tatsache, dass Optionen zur vorzeitigen Rückführung nur durch die Emittentin ausgeübt werden können, hat die Anleihe eigenkapitalähnliche Eigenschaften, jedoch ohne den entsprechenden Verwässerungseffekt. Standard & Poor's klassifiziert für Rating-Zwecke 50% des Emissionsvolumens der Hybridanleihe April 2014 als Eigenkapital.

EUR 1 Mrd. Hybridanleihe Dezember 2014

Am 17. Dezember 2014 platzierte Deutsche Annington Finance eine nachrangige und unbesicherte Anleihe mit einem Gesamtvolumen von EUR 1,0 Mrd. ohne Endfälligkeitstag (die „**Hybridanleihe Dezember 2014**“) (in einer Stückelung von EUR 100.000). Die Hybridanleihe Dezember 2014 wird von der Gesellschaft auf nachrangiger Basis garantiert. Die Erlöse wurden an die Gesellschaft zur teilweisen Finanzierung des Übernahmeangebots weiterverliehen.

Die Hybridanleihe Dezember 2014 wird vom 17. Dezember 2014 bis zum 17. Dezember 2021 zu einem Satz von jährlich 4,000 % verzinst. Danach wird der Zinssatz alle fünf Jahre für den nächsten Fünfjahreszeitraum festgelegt, und zwar als die Summe des jährlichen Swapsatzes aus Euro-Swap-Transaktionen mit einer Laufzeit von fünf Jahren (der zwei Geschäftstage vor Beginn des jeweiligen Fünfjahreszeitraums ermittelt wird) und einer Marge von (i) 3,39% bis zum 17. Dezember 2026, (ii) 3,64% vom 17. Dezember 2026 bis zum 17. Dezember 2041 und (iii) 4,39% vom 17. Dezember 2041 bis zu einer etwaigen Rückzahlung der Hybridanleihe Dezember 2014.

Die Zinsen sind jährlich rückwirkend am 17. Dezember zahlbar. Die Emittentin kann in ihrem eigenen Ermessen für aufgeschobene Zinszahlungen optieren (ohne dabei Zinsen auf den Zinsrückstand zahlen zu müssen). Die Emittentin kann diese rückständigen Zinsen jederzeit zahlen, ist aber dazu verpflichtet, wenn (i) Dividenden oder andere Ausschüttungen unter Verbindlichkeiten beschlossen werden, die der Anleihe im Rang nachgehen oder ihr gleichrangig sind, (ii) im Rang nachgehende oder gleichrangige Verbindlichkeiten getilgt, zurückgekauft oder anderweitig erworben werden, (iii) die Hybridanleihe Dezember 2014 zurückgeführt wird, (iv) sonstige Zinszahlungen geleistet werden oder (v) eine Anordnung zur Abwicklung, Auflösung oder Liquidation ergeht, mit der Maßgabe, dass keine Verpflichtung zur Zahlung der rückständigen Zinsen in den Fällen (i) und (ii) besteht, wenn nach den entsprechenden Emissionsbedingungen eine Zahlungsverpflichtung besteht und außerdem im Fall (ii) der Kaufpreis für den Rückkauf oder Erwerb unter dem Nennwert der jeweiligen Verbindlichkeit liegt.

Die Hybridanleihe Dezember 2014 hat keinen Endfälligkeitstag. Die Emittentin ist berechtigt, die Hybridanleihe Dezember 2014 in folgenden Fällen zurückzuführen:

- Die Emittentin ist berechtigt, die Hybridanleihe Dezember 2014 insgesamt, nicht jedoch teilweise zum Nennwert zuzüglich aufgelaufener Zinsen mit einer Kündigungsfrist zu den jeweiligen Zins-Reset-Terminen (alle fünf Jahre ab 17. Dezember 2021) zurückzuführen.
- Die Emittentin ist berechtigt, die Hybridanleihe Dezember 2014 insgesamt, nicht jedoch teilweise vorzeitig zu 101% des Nennwerts zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückzuführen, wenn (i) Standard & Poor's (oder eine andere Rating-Agentur, von der die Gesellschaft beantragte Ratings erhält) der Hybridanleihe Dezember 2014 infolge einer Ergänzung, Klärung oder Änderung ihrer Kriterien für das Rating „Equity Credit“ nicht mehr die Kategorie „Equity Credit“ oder höher erteilt; (ii) eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft festgestellt hat, dass infolge einer Änderung der Rechnungslegungsgrundsätze (oder ihrer Anwendung) die Anleihe im geprüften Jahres- oder im konsolidierten Halbjahresabschluss der Gesellschaft nicht oder nicht mehr als „Eigenkapital“ ausgewiesen werden darf; (iii) laut Gutachten einer anerkannten Rechtsanwaltskanzlei oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaft aufgrund einer Änderung des deutschen oder niederländischen Rechts oder einer Änderung der offiziellen Anwendung oder Auslegung eines solchen Rechts die steuerliche Behandlung von Zahlungen auf die Anleihe geändert wird und diese Änderung dazu führt, dass von der Emittentin oder der Gesellschaft für die Anleihe zu leistende Zinszahlungen ganz oder teilweise nicht mehr für Körperschaftsteuerzwecke abzugsfähig sind und dieses Risiko nicht durch das Ergreifen der Deutsche Annington Finance zumutbarer Maßnahmen vermieden werden kann; (iv) oder die Gesellschaft (x) die Übernahme der Zielgesellschaft nicht vollzogen und abgeschlossen hat oder (y) öffentlich bekannt gegeben hat, dass sie nicht länger beabsichtigt, diese Übernahme weiter zu verfolgen und die Deutsche Annington Finance die Gläubiger der Hybridanleihe Dezember 2014 am oder vor dem 30. Juni 2015 über einen Vorgang nach (x) oder (y) informiert hat..
- Die Emittentin ist berechtigt, die Hybridanleihe Dezember 2014 insgesamt, nicht jedoch teilweise vorzeitig zum Nennwert zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückzuführen, wenn (i) laut Gutachten einer anerkannten Rechtsanwaltskanzlei oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaft aufgrund einer Änderung der Gesetze oder der offiziellen Anwendung oder Auslegung der maßgeblichen Steuergesetzgebung die Emittentin oder die Gesellschaft an den nachfolgenden Zinstermine zusätzliche Beträge zahlen muss und diese Verpflichtung nicht durch angemessene Maßnahmen vermieden werden kann; oder (ii) 80% oder mehr des Gesamtnennwerts der ursprünglich begebenen (ggf. unter Berücksichtigung einer Erhöhung) Anleihe zurückgeführt oder zurückgekauft und von der Emittentin, der Gesellschaft oder einer direkten oder indirekten Tochtergesellschaft derselben getilgt wurde.
- Im Falle eines Kontrollwechsels bei der Gesellschaft kann die Emittentin die Hybridanleihe Dezember 2014 insgesamt, nicht aber einen Teil der Anleihe vorzeitig zum Nennwert zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückführen. Wenn die Emittentin die Hybridanleihe Dezember 2014 nicht insgesamt zurückführt, wird ein zusätzlicher Zinssatz von 5% p.a. über den ansonsten anwendbaren Zinssatz hinaus fällig.

Die Hybridanleihe Dezember 2014 wird für Rechnungslegungszwecke als Eigenkapital behandelt. Aufgrund ihrer unbegrenzten Laufzeit, der aufgeschobenen Zinszahlungen und der Tatsache, dass Optionsrechte zur Rückführung nur durch die Emittentin ausgeübt werden können, hat die Hybridanleihe Dezember 2014 eigenkapitalähnliche Eigenschaften, jedoch ohne den entsprechenden Verwässerungseffekt.

Wesentliche Bankkredite

Syndicated Bridge Facilities Agreement

Deutsche Annington Finance hat als Kreditnehmer am 1. Dezember 2014 mit J.P. Morgan Limited als Arranger, JPMorgan Chase Bank, N.A. als Original Lender und J.P. Morgan Europe

Limited als Agent das Syndicated Bridge Facilities Agreement (der „**DA-Kreditvertrag**“) geschlossen.

Der DA-Kreditvertrag sieht eine Fazilität A in einer Höhe, die – gemeinsam mit den Erlösen aus der Emission der Hybridanleihe Dezember 2014 – die nach dem Übernahmeangebot zu zahlende Barkomponente übersteigt, und eine Fazilität B zur Refinanzierung von Verbindlichkeiten des Gagfah-Konzerns vor. Fazilität A dient insbesondere für die Zahlung der Barleistung im Rahmen des Übernahmeangebots von rund EUR 2.048,7 Mio. in bar („**Barverpflichtung**“) sowie zur Zahlung der Kosten für die Vorbereitung und Durchführung des Übernahmeangebots (die „**Transaktionskosten**“ und zusammen mit der Barverpflichtung die „**Gesamtttransaktionskosten**“). Fazilität B dient insbesondere zur etwaigen Refinanzierung von Finanzverbindlichkeiten des Gagfah-Konzerns, im Wesentlichen bestehend aus verbrieften grundpfandrechlich besicherten Darlehen, weiteren grundpfandrechlich besicherten Immobilienkrediten sowie Wandelschuldverschreibungen (zusammen „**Gagfah-Finanzierungsinstrumente**“). Der DA-Kreditvertrag ist variabel verzinst in Höhe des 1 bzw. 3 Monats EURIBOR-Zinssatzes zuzüglich der jeweils geltenden Zinsmarge. Die Zinsmarge beträgt für die ersten sechs Monate nach Abschluss des DA-Kreditvertrags 0,55 Prozentpunkte und steigt während der Laufzeit des DA-Kreditvertrags abhängig vom Kreditrating der Gesellschaft auf höchstens 3,45 % per annum an.

Nach dem DA-Kreditvertrag muss Deutsche Annington Finance die Darlehen zwölf Monate ab der ersten Ziehung unter der jeweiligen Fazilität oder ab dem Zeitpunkt sechs Monate nach Abschluss des DA-Kreditvertrags, je nachdem welcher Zeitpunkt früher eintritt, zurückzahlen. Deutsche Annington Finance ist bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen berechtigt, eine Verlängerung des Rückzahlungszeitpunkts um längstens 12 Monate zu verlangen. Die Gesellschaft garantiert durch ein selbständiges Zahlungsversprechen Zahlungen, die unter dem DA-Kreditvertrag geschuldet aber nicht von der Deutsche Annington Finance geleistet werden und hält die Finanzierungsparteien schadlos von allen Kosten, Verlusten oder Verbindlichkeiten in Zusammenhang mit dem DA-Kreditvertrag.

Die Auszahlung der Fazilität A unter dem DA-Kreditvertrag kann von Deutsche Annington Finance insbesondere zur vollständigen Erfüllung der Barverpflichtungen der Gesellschaft unter dem Übernahmeangebot verlangt werden, längstens jedoch bis zum 1. Dezember 2015. Die Auszahlung der Fazilität B unter dem DA-Kreditvertrag kann von Deutsche Annington Finance insbesondere zur Refinanzierung der Gagfah-Finanzierungsinstrumente verlangt werden, längstens jedoch bis zum 30. Juni 2016.

Der DA-Kreditvertrag enthält Zusicherungen und Verpflichtungserklärungen, insbesondere bezüglich bestimmter Informationspflichten, sowie finanzbezogene und allgemeine operative Verpflichtungserklärungen, wie sie für einen solchen Kreditvertrag üblich sind. Kündigungsrechte bestehen unter anderem, wenn die Gesellschaft oder Deutsche Annington Finance fällige Zahlungen auf den DA-Kreditvertrag nicht leisten, finanzbezogene Verpflichtungserklärungen nicht einhalten, bestimmte andere wesentliche Vertragspflichten verletzen, Zusicherungen nicht zutreffen oder wenn die Gesellschaft, Deutsche Annington Finance oder eine andere wesentliche Gesellschaft der Gruppe, insolvent werden oder Finanzverbindlichkeiten gegenüber anderen Gläubigern nicht erfüllen.

Die Deutsche Annington Finance kann die Fazilität A bzw. Fazilität B in Anspruch nehmen, wenn die Anforderungen an die Dokumentation erfüllt sind (oder hierauf durch die Kreditgeber verzichtet wurde), keiner der im DA-Kreditvertrag aufgeführten Kündigungsgründe eingetreten ist, bestimmte weitere im DA-Kreditvertrag beschriebene Voraussetzungen vorliegen sowie die im DA-Kreditvertrag enthaltenen Zusicherungen im Zeitpunkt der Inanspruchnahme des Kredits richtig und zutreffend sind. Deutsche Annington hat keinen Anlass zur Annahme, dass die Voraussetzungen für Inanspruchnahmen des DA-Kreditvertrags nicht zeitgerecht erfüllt sein werden. Der DA-Kreditvertrag ist nicht gekündigt, und nach Kenntnis von Deutsche Annington liegt auch kein Kündigungsgrund vor.

Term-Loan

Am 16. September 2014 schlossen Deutsche Annington Finance als Kreditnehmerin und die Gesellschaft als Bürge eine Vereinbarung über ein Termindarlehen in Höhe von EUR 475 Mio. mit der Barclays Bank PLC und J.P. Morgan Limited (der „**Term Loan 2014**“). Der Term Loan 2014 wurde teilweise verwendet, um die Barvergütung zu finanzieren, die Deutsche Annington den Verkäufern der im Rahmen der Übernahme der Vitus-Gruppe erworbenen Einheiten zu zahlen hatte, und um die Tilgung der finanziellen Verbindlichkeiten dieser Einheiten zu finanzieren. Der Term Loan 2014 wurde im Oktober 2014 vollständig zurückgezahlt.

Betriebsmittelkredit

Am 4. März 2014 schloss Deutsche Annington eine Kreditvereinbarung über einen laufenden Betriebsmittelkredit in Höhe von EUR 130 Mio. mit der Commerzbank unter der die beteiligten Konzerngesellschaften gesamtschuldnerisch für die im Rahmen dieser Kreditvereinbarung eingegangenen Verbindlichkeiten haften. Zum 30. September 2014 waren EUR 124,7 Mio. als Darlehen und EUR 5,3 Mio. als Avalkredit verwandt worden. Das Darlehen wurde im Oktober 2014 zurückgeführt. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Übernahmeangebots bestanden noch Avalkredite in Höhe von EUR 4,7 Mio.

Die Laufzeit der Kreditvereinbarung beträgt zwei Jahre. Die Vereinbarung sieht jährliche Verlängerungen vor; die Commerzbank ist jedoch nicht verpflichtet, solchen Verlängerungen zuzustimmen.

Für im Rahmen von Avalkrediten in Anspruch genommene Beträge sind der EURIBOR-Zinssatz zuzüglich 0,7 % p.a. sowie eine Gebühr von 0,65 % p.a. auf den Nennwert zu zahlen. Daneben sind folgende Gebühren zahlbar: (i) eine Bereitstellungsgebühr in Höhe von 0,28 % p.a. für den nicht in Anspruch genommenen Teil des Gesamtbetrags sowie (ii) eine Kreditgebühr in Höhe von 0,2 % p.a. auf den in Anspruch genommenen Betrag, wenn mehr als 50 % und bis zu einschließlich 80 % des Gesamtbetrags in Form von Krediten in Anspruch genommen werden, sowie eine Kreditgebühr in Höhe von 0,6 % p.a. auf den in Anspruch genommenen Betrag, wenn mehr als 80 % des Gesamtbetrags in Form von Krediten in Anspruch genommen werden.

Die Vereinbarung sieht außerordentliche Kündigungsrechte auf Seiten der Bank, u.a. für den Fall vor, dass Deutsche Annington kein Investment-Grade-Rating mehr erhält oder dass mehr als die Mittel aus der operativen Tätigkeit des Vorjahres (bereinigt um nicht aktivierte Instandhaltungskosten und vor Gewinnen aus Immobilienverkäufen) an die Aktionäre ausgeschüttet werden.

Wesentliche besicherte Kredite

Weitere Schuldenfinanzierungen wurden durch Bankdarlehen für Zwecke der Immobilien(re)finanzierung gewährt, wobei die (re)finanzierten Immobilienportfolien als Sicherheiten (in Form von Einzel- und Gesamtgrundschulden) für die einzelnen Darlehen verwendet werden. Ein Teil dieser Kredite wurde entsprechend dem Vertragszweck für Akquisitionen verwendet, ein Teil für Investitionen in die Immobilienportfolien.

Die nachstehende Tabelle enthält eine Übersicht über die Schuldenfinanzierungen mit einem Volumen von über EUR 30 Mio., die in den folgenden Abschnitten zusammengefasst sind:

<u>Banken</u>	<u>Kreditnehmende Konzerngesellschaften</u>	<u>Vertraglicher Kreditbetrag (in EUR Mio., gerundet)</u>	<u>Nennwert des ausstehenden Kredits zzgl. aufgelaufener Zinsen zum 30. September 2014 (in EUR Mio., gerundet)</u>	<u>Endfälligkeit (Jahr)</u>
			<u>(ungeprüft*)</u>	
1) Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale/SEB AG	(i) Deutsche Annington Holdings Zwei GmbH; (ii) Deutsche Annington WOG E Fünf Bestands GmbH & Co. KG;	300	vollständig getilgt	

Banken	Kreditnehmende Konzerngesellschaften	Vertraglicher Kreditbetrag (in EUR Mio., gerundet)	Nennwert des ausstehenden Kredits zzgl. aufgelaufener Zinsen zum 30. September 2014 (in EUR Mio., gerundet)	Endfälligkeit (Jahr)
	(iii) Deutsche Annington WOGÉ Fünf Bewirtschaftungs GmbH & Co. KG; (iv) DA DMB Netherlands B.V.; and (v) Deutsche Annington DMB Eins GmbH		(ungeprüft*)	
2) Corealcredit Bank AG	FSG Immobilien GmbH & Co. KG	178,4	159,2	2018
3) Norddeutsche Landesbank Girozentrale	PRIMA Wohnbauten Privatisierungs- Management GmbH	111,0	111,0	2018
4) Norddeutsche Landesbank Girozentrale	PRIMA Wohnbauten Privatisierungs- Management GmbH	39,3	31,6	2018
5) Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG	(i) Eisenbahn- Wohnungsbaugesellschaft Köln mbH; (ii) Baugesellschaft Bayern mbH; and (iii) Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH (Siegau)	88,8	77,6	2018
6) Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG und Mitglieder der deutschen Sparkassenfinanzgruppe ⁽¹⁾	(i) Eisenbahn- Wohnungsbaugesellschaft Köln mbH; (ii) Baugesellschaft Bayern mbH; and (iii) Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH (Siegau)	270,8 ⁽²⁾	266,7	2018
7) Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG und Mitglieder der deutschen Sparkassenfinanzgruppe ⁽¹⁾	MIRA Grundstücksgesellschaft mbH	296,9 ⁽²⁾	253,1	2018
8) Nordrheinische Ärzteversorgung	Deutsche Annington DEWG GmbH & Co. KG	39,5	37,1	2022
9) Deutsche Pfandbriefbank AG	Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH	113 ⁽³⁾	98,2	2018
10) Deutsche Pfandbriefbank AG	„Siege“ Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH Mainz	95 ⁽⁴⁾	83,1	2018
11) Konsortialkredit ⁽⁵⁾ (i) Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG (40 %); (ii) Landesbank Berlin AG (10 %); and (iii) Landesbank Baden- Württemberg (50 %)	(i) BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH; (ii) Wohnungsgesellschaft Ruhr- Niederrhein mbH Essen; (iii) Bundes-Wohnungsbaugesellschaft Regensburg mbH; and (iv) Eisenbahn- Wohnungsbaugesellschaft Nürnberg mbH	288,2	275,2	2020
12) Konsortialkredit ⁽⁶⁾ (i) Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG (40 %); (ii) Landesbank Berlin AG (10 %); and (iii) Landesbank Baden- Württemberg (50 %)	(i) BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH; (ii) Wohnungsgesellschaft Ruhr- Niederrhein mbH Essen; (iii) Bundes-Wohnungsbaugesellschaft Regensburg mbH; and (iv) Eisenbahn- Wohnungsbaugesellschaft Nürnberg mbH	201,9	165,4	2020
13) Norddeutsche Landesbank Girozentrale	Deutsche Annington McKinley Eins GmbH & Co. KG	94	85,4	2023

<u>Banken</u>	<u>Kreditnehmende Konzerngesellschaften</u>	<u>Vertraglicher Kreditbetrag (in EUR Mio., gerundet)</u>	<u>Nennwert des ausstehenden Kredits zzgl. aufgelaufener Zinsen zum 30. September 2014 (in EUR Mio., gerundet)</u>	<u>Endfälligkeit (Jahr)</u>
			<u>(ungeprüft*)</u>	
14) Norddeutsche Landesbank Girozentrale	Deutsche Annington McKinley Eins GmbH & Co. KG	45,5	41,9	2020
15) AXA S.A. (Société Générale)	Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I mbH	75	67,2	2018
16) AXA S.A. (Société Générale)	Deutsche Annington Rhein - Ruhr GmbH & Co. KG (weitere Bürgen: (i) Deutsche Annington Zweite Beteiligungsgesellschaft mbH, (ii) Deutsche Annington Rheinland Immobiliengesellschaft mbH and (iii) Deutsche Annington Fundus Immobiliengesellschaft mbH)	104	97,0	2018
17) Konsortialkredit: (i) Deutsche Hypothekenbank (Actien-Gesellschaft); (ii) R+V Allgemeine Versicherung AG; (iii) Münchener Hypothekenbank AG and (iv) WL Bank AG	(i) DAIG 1. Objektgesellschaft mbH; (ii) DAIG 2. Objektgesellschaft mbH; (iii) DAIG 3. Objektgesellschaft mbH; and (iv) DAIG 4. Objektgesellschaft mbH ⁽⁷⁾	208	185,3	2021
18) HSH Nordbank AG	(i) DAIG 1. Objektgesellschaft mbH; (ii) DAIG 2. Objektgesellschaft mbH; (iii) DAIG 3. Objektgesellschaft mbH; and (iv) DAIG 4. Objektgesellschaft mbH ⁽⁷⁾	131,5	vollständig getilgt	
19) Konsortialkredit: (i) JPMorgan Chase Bank, N.A. (ii) Barclays Bank plc	Deutsche Annington Finance B.V.	475,0	475,0	2016
20) Commerzbank AG	Deutsche Annington Immobilien SE	130,0	124,7	2016

*) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

- (1) Die Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG kann als Kreditgeber bis zu 49,9 % des Kredits an Mitglieder der Sparkassenfinanzgruppe abtreten. Die Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG fungiert auch für die abgetretenen und übertragenen Tranchen als Kreditverwalter.
- (2) Diese Kredite sind jeweils in zwei Tranchen aufgeteilt: eine für besicherte Forderungen, die als deckungsstockfähige Forderungen für deutsche Pfandbriefe qualifiziert sind, und eine für besicherte Kreditforderungen, die nicht entsprechend qualifiziert sind.
- (3) Diese Fazilität setzt sich aus zwei Tranchen zusammen: EUR 103.000.000 als erstrangiges Termindarlehen und EUR 10.000.000 als Investitionskredit.
- (4) Diese Fazilität setzt sich aus zwei Tranchen zusammen: EUR 90.500.000 als erstrangiges Termindarlehen und EUR 4.500.000 als Investitionskredit.
- (5) Immobilien aus dem finanzierten Portfolio dürfen nur unter außerordentlichen Umständen verkauft werden (Halteportfolio).
- (6) Es werden regelmäßige Tilgungszahlungen aus Veräußerungserlösen geleistet (Privatisierungsportfolio).
- (7) Diese vier Kreditnehmer (ehemals DeWAG 1. Objektgesellschaft mbH, DeWAG 2. Objektgesellschaft mbH, DeWAG 3. Objektgesellschaft mbH und DeWAG 4. Objektgesellschaft mbH) gehören (erst) seit dem Vollzug des DeWAG-Erwerbs im April 2014 der Gruppe an (siehe Abschnitt „Wesentliche Verträge—Verträge im Zusammenhang mit kürzlich durchgeführten Akquisitionen—DeWAG-Erwerb“).

In den folgenden Abschnitten sind die wesentlichen Bankkredite zusammengefasst (in den Zahlen zum 30. September 2014 sind die von den übernommenen ehemaligen DeWAG-Unternehmen (heute DAIG 1. Objektgesellschaft mbH, DAIG 2. Objektgesellschaft mbH, DAIG 3. Objektgesellschaft mbH und DAIG 4. Objektgesellschaft mbH) (siehe Abschnitt „Wesentliche Verträge—Verträge im Zusammenhang mit kürzlich durchgeführten Akquisitionen—DeWAG-Erwerb“) berücksichtigt):

Gesamtschuldnerische Haftung mehrerer Kreditnehmer/Bürgen

Wenn ein Kredit an mehrere Kreditnehmer ausgereicht wird, haften entweder die Kreditnehmer gesamtschuldnerisch für die Kreditverpflichtungen (mit Einschränkungen aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen zum Kapitalerhalt), oder eine gemeinsame Muttergesellschaft bürgt für ihre Verpflichtungen.

Zinsen/Zinsabsicherung

Die aufgeführten Kredite werden zu festen Zinssätzen zwischen 3,14¹ % und 4,22² % p.a. oder zu variablen Zinssätzen in Höhe des Drei- oder Sechs-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Marge verzinst. Die Margen (auf den EURIBOR bzw. auf die von der Bank zahlbaren Zinskosten) sind u.a. von der Qualität des finanzierten Portfolios, den Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Kreditaufnahme, der Laufzeit und dem Verschuldungsgrad (LTV-Ratio) abhängig und reichen von rund 60 Basispunkten bis rund 240 Basispunkte bei einer volumengewichteten Durchschnittsmarge von rund 126 Basispunkten (Stand 30. September 2014; jeweils einschließlich Finanzierungskosten der Bank). Die Margen können sich bei Eintritt außerordentlicher Ereignisse erhöhen.

Bei variabel verzinslichen Krediten haben die Kreditnehmer Zinssatzsicherungsvereinbarungen (Fixed-for-floating Swaps) abgeschlossen, um den größten Teil der Zinsrisiken aus den variablen EURIBOR-Sätzen auszugleichen (ausstehender Gesamtbetrag der EURIBOR-Bankkredite: EUR 1.456,0 Mio. zum 30. September 2014; davon abgesicherte Posten: EUR 715,5 Mio.). Alle Absicherungsinstrumente wurden mit den jeweiligen Kreditgebern (oder deren verbundenen Unternehmen) abgeschlossen. Bei Erreichen bestimmter Werte reduzieren die Kreditnehmer das Absicherungsvolumen in dem Maße wie der ausstehende Kreditbetrag abnimmt (und sind hierzu auch verpflichtet).

Reguläre Tilgung

Die Bestimmungen der oben genannten Kredite sehen regelmäßige Tilgungszahlungen über die Laufzeiten vor. Die Kreditvereinbarungen enthalten verschiedene Tilgungsbestimmungen wie lineare feste Tilgungsraten, Tilgung nach einem festgelegten Zeitplan, Tilgung aus erwarteten Veräußerungserlösen (mit einem festgelegten, von den Veräußerungen unabhängigen Mindestbetrag) und eine Tilgung, die zu planmäßigen (sinkenden) LTV-Ratios über die Laufzeit führen. Die verbleibenden Kreditsalden müssen am Ende der festgelegten Laufzeiten getilgt werden (wie in der vorstehenden Tabelle aufgeführt).

Vorzeitige Rückzahlung

Die meisten Kreditvereinbarungen bieten die Möglichkeit von (teilweisen) freiwilligen Sondertilgungen und sehen in bestimmten Fällen eine verpflichtende (teilweise) Sondertilgung der Kreditbeträge vor.

Die meisten Kreditvereinbarungen erlauben ausdrücklich den Verkauf der finanzierten Immobilien. Für diesen Fall sehen die Kreditverträge in der Regel vor, dass der Kreditnehmer bestimmte Kreditbeträge aus dem Verkaufserlös zurückzahlt; in einigen Kreditvereinbarungen wird jeder finanzierten Immobilie ein Kreditbetrag zugeordnet, und die Kreditvereinbarungen legen einen

² Im Falle unterschiedlicher Zinssätze für Kredite selben Datums zwischen denselben Kreditgebern und dem/denselben Kreditnehmer(n), die durch verschiedene Unterportfolios besichert sind, sind hier nur die volumengewichteten Durchschnittssätze berücksichtigt.

bestimmten Prozentsatz der so zugeordneten Kreditbeträge (>100 %) fest, der vorzeitig getilgt werden muss, wenn die Immobilie gegen Freigabe der Sicherheit vor Endfälligkeit verkauft wird.

Falls Immobilien zerstört oder beschädigt werden, müssen die Versicherungserlöse für den Wiederaufbau der Einheiten oder die teilweise vorzeitige Tilgung des Kredits verwendet werden.

Falls in den Kreditvereinbarungen festgelegte finanzielle Schwellenwerte verletzt werden, sind die Kreditnehmer verpflichtet, den betreffenden Kredit (teilweise) zurückzuzahlen, um die Verletzung zu beheben und damit Kündigungsrechten seitens der Bank zuvorzukommen (siehe Abschnitt „—*Verpflichtungen bzgl. Finanzkennzahlen (Financial Covenants)*“).

Der Kreditnehmer haftet für Entschädigungszahlungen für die Zinsschäden bis zum Ende des (aktuellen) Festzinszeitraums (und in manchen Fällen für eine Gebühr wegen vorzeitiger Rückzahlung) sowie für die Glattstellungskosten für die Zinsabsicherungen.

Sicherheiten

Auf die (re-)finanzierten Immobilien wurden Grundschulden bestellt, die (ganz oder teilweise) ohne zusätzliche Vollstreckungsverfugung vollstreckbar sind.

Zusätzlich zu diesen Grundschulden werden die Kredite in der Regel durch Pfandrechte oder Abtretungen von Forderungen unter den Zinsabsicherungsinstrumenten für den betreffenden Kredit sowie durch Abtretungen von Mieteinnahmen aus dem Portfolio, Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien und Versicherungsansprüchen besichert.

Die meisten Kreditvereinbarungen sehen außerdem Pfandrechte über die Mieteinnahmekonten sowie über zweckgebundene Konten vor (z. B. Konten für die von Verkaufserlösen, siehe Abschnitt „—*Vorzeitige Rückzahlung*“; oder Rücklagenkonten im Falle von Cash-Trap-Ereignissen, siehe Abschnitt „—*Verpflichtungen bzgl. Finanzkennzahlen (Financial Covenants)*“).

Viele der aufgeführten Kreditvereinbarungen sehen vor, dass die Aktien oder Unternehmensanteile an den kreditnehmenden Gesellschaften der Bank als Sicherheit verpfändet werden. Ein Teil der Kreditvereinbarungen sieht außerdem die Nachrangigkeit von Forderungen anderer Konzernunternehmen gegen bestimmte Kreditnehmer vor.

Weitere Vertragsvereinbarungen werden zu Absicherungszwecken getroffen: Einige Kreditvereinbarungen sehen vor, dass der Kreditnehmer über die Laufzeit des Kredits Mitglied eines Cash-Pools der Gruppe sein muss. Die Stellung weiterer Sicherheiten durch den einzelnen Kreditnehmer an andere Kreditgeber oder Gläubiger ist in der Regel nicht zulässig.

Verpflichtungen bzgl. Finanzkennzahlen (Financial Covenants)

Die Kreditvereinbarungen enthalten diverse für die Finanzierung von Wohnimmobilien übliche Verpflichtungen (Financial Covenants) bezüglich Beleihungsauslauf, Kapitaldienstdeckungsgrad, Zinsdeckungsgrad und dem Verhältnis der Verbindlichkeiten zu Mieterlösen).

Die meisten Kreditverträge sehen bestimmte Höchstwerte für das LTV-Verhältnis vor, das sich errechnet als Quotient aus dem ausstehenden Darlehensbetrag (einschließlich vorrangiger Darlehen) und dem Wert der Immobilien der Kreditnehmer (oder eine vergleichbare Kennzahl). Der Wert der einzelnen Portfolien wurde vor der ersten Inanspruchnahme ermittelt und soll in den meisten Fällen auf Verlangen der Bank zu einem späteren Zeitpunkt erneut ermittelt werden. Die maximal zulässigen LTV-Ratios hängen von der Qualität und Größe des finanzierten Portfolios, den Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Kreditvergabe und dem Kreditgeber ab und liegen zwischen 55 % und 82 %, sofern keine außerordentlichen Ereignisse eintreten.

Die meisten Kreditvereinbarungen enthalten darüber hinaus liquiditätsbezogene Financial Covenants. Die Interest (Service) Cover Ratio bezeichnet den Zinsdeckungsgrad, d. h. den Quotienten aus den Nettoerträgen der Kreditnehmer aus Vermietung und Verpachtung (nach Abzug der in der jeweiligen Kreditvereinbarung definierten Betriebskosten) und den durch die Kreditnehmer zahlbaren Zinsen (unter Berücksichtigung von Zahlungen aus Zinnsicherungsgeschäften sowie von Zinsen auf

sonstige vorrangige oder gleichrangige Kredite sowie in einem Fall der planmäßigen Tilgung eines vorrangigen oder gleichrangigen Kredits) („**ICR**“). Die Debt Service Cover Ratio bezeichnet den Kapitaldienstdeckungsgrad; das ist der Quotient aus den Nettoerträgen der Kreditnehmer aus Vermietung und Leasing (nach Abzug der in der jeweiligen Kreditvereinbarung festgelegten Betriebskosten) und dem Kapitaldienst für den Kredit sowie vorrangige und gleichrangige Kredite („**DSCR**“). Beide Kennzahlen müssen ein bestimmtes Niveau erreichen: Die erforderlichen Mindest-ICRs liegen zwischen 120 % und 180 %, die erforderlichen DSCRs zwischen 108 % und 130 %.

Zwei Kreditvereinbarungen begrenzen die maximale Debt-to-Rent Ratio („**DRR**“) auf 9,0. Die DRR ist der Quotient aus allen finanziellen Verbindlichkeiten der Kreditnehmer und den jährlichen Netto-Istmieten (wie in der jeweiligen Kreditvereinbarung definiert).

Im Falle einer Verletzung von Financial Covenants ist die Bank in der Regel berechtigt, den betreffenden Kredit zu kündigen und die vorzeitige Rückzahlung des gesamten Kredits zu verlangen, wenn die Verletzung nicht innerhalb einer kurzen Heilungsfrist durch eine freiwillige (teilweise) Rückzahlung oder eine Bareinlage zur Behebung der Liquiditätsknappheit behoben wird (siehe Abschnitt „—*Kündigungsrechte*“).

Einige der Kreditvereinbarungen (Coreal, Deutsche Pfandbriefbank und Société Générale) enthalten ein zweites Bündel Financial Covenants, die leichter verletzt werden können und deren Verletzung kein Kündigungsrecht seitens der Bank, sondern nur Liquiditätsbeschränkungen hervorruft. In einem solchen Fall müssen die Mieterträge auf ein Konto eingezahlt werden, das zu Gunsten der finanzierenden Bank verpfändet wird (Cash Trap), und für die vorzeitige Tilgung des Kredits (Cash Sweep) verwendet werden, bis die Financial Covenants wieder erfüllt werden; in diesem Fall finden die Beschränkungen keine Anwendung mehr (siehe Abschnitt „—*Vorzeitige Rückzahlung*“).

Zum aktuellen Zeitpunkt werden keine Financial Covenants verletzt.

Erklärungen und Zusicherungen

Die Kreditvereinbarungen enthalten diverse übliche Erklärungen, die bei Abschluss und bei jeder Inanspruchnahme erteilt werden. Es gibt keine Anzeichen dafür, dass gegen irgendwelche Erklärungen oder Zusicherungen verstoßen worden wäre.

Kündigungsrechte

Die Kreditvereinbarungen enthalten die üblichen Rechte auf Seiten der Banken, die Kreditfazilitäten vorzeitig zu kündigen. Insbesondere bestehen Kündigungsrechte, wenn (Zins-, Tilgung- oder sonstige) Zahlungen bei Fälligkeit nicht geleistet werden, Financial Covenants nicht erfüllt werden, der Kreditnehmer insolvent wird oder andere finanzielle Verbindlichkeiten nicht erfüllt, sich abgegebene Erklärungen oder Zusicherungen als unrichtig erweisen, gegen Informationspflichten auf Seiten des Kreditnehmers verstoßen wird, eine Änderung der Beherrschungsverhältnisse eingetreten ist oder (sonstige) wesentliche vertragliche Pflichten nicht erfüllt werden (es sei denn, die betreffende Nichterfüllung kann innerhalb einer vertraglich festgelegten Frist behoben werden und wird auch entsprechend behoben) oder (sonstige) negative Ereignisse eingetreten sind.

In einigen Fällen enthalten die Kreditvereinbarungen auch die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der jeweiligen Bank mit sehr umfassenden Kündigungsrechten und insbesondere dem Recht, den Kredit zu kündigen, wenn eine wesentliche Verschlechterung der finanziellen Lage des Kreditnehmers oder eine Wertminderung einer gestellten Sicherheit eingetreten ist oder einzutreten droht, so dass die Rückzahlung des Kredits auch bei Verwertung der Sicherheit gefährdet ist.

Bestimmungen zur Veränderung der Beherrschungsverhältnisse

Fast alle größeren Kreditvereinbarungen enthalten Bestimmungen bezüglich einer Veränderung der Beherrschungsverhältnisse. Diese Bestimmungen enthalten Zustimmungs- oder

Neuverhandlungspflichten, wenn sich die Mehrheitsbeteiligungen (oder die Stimmrechtsmehrheiten) in den Konzernunternehmen, die Kreditnehmer sind, verändern. Die Bestimmungen zur Veränderung der Beherrschungsverhältnisse haben verschiedene Formen: Beteiligung bezieht sich immer auf direkte Beteiligungen der jeweiligen Aktionäre und bei einigen Kreditvereinbarungen auch auf indirekte Beteiligungen durch andere Konzerngesellschaften. In einem Fall kann das Ereignis einer Veränderung der Beherrschungsverhältnisse auch eintreten, wenn sich die Beteiligungen an der Gesellschaft verändern, d. h. wenn sich die Eigentumsstruktur wesentlich ändert (Coreal). Der jeweilige Kreditgeber hat ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn der Kreditgeber der Änderung der Beherrschungsverhältnisse nicht zustimmt bzw. keine entsprechende Vereinbarung getroffen wird.

Zusätzliche Zusicherungen

Die vorstehend aufgeführten Kreditvereinbarungen enthalten Instandhaltungspflichten für das Immobilienportfolio, mit dem der betreffende Kredit gesichert ist, wonach der Kreditnehmer allgemein seinen Immobilien Portfolio in gutem Zustand erhalten muss. Einige Kreditvereinbarungen enthalten quantifizierte durchschnittliche Instandhaltungs- und/oder Modernisierungsverpflichtungen (die für verschiedene Portfolios zwischen EUR 7 und EUR 12 pro m² und Jahr liegen). Wenn diese Beträge nicht ausgegeben werden, müssen die Differenzen auf ein Bankkonto transferiert werden, das an den Kreditgeber verpfändet wurde, und für Instandhaltungs- und/oder Modernisierungsarbeiten zu einem späteren Zeitpunkt verwendet werden. In einem Fall sieht die Kreditvereinbarung eine maximale Leerstandsquote von 5 % vor.

Unter den Kreditvereinbarungen haben sich die Kreditnehmer verpflichtet, die finanzierten Immobilien gegen Standardrisiken zu versichern (z. B. gegen Feuer und allgemeine Elementarschäden).

Die Kreditnehmer müssen den jeweiligen Kreditgebern regelmäßig und auf Verlangen der Banken finanzielle und sonstige Informationen vorlegen.

Einige der aufgeführten Kreditvereinbarungen sehen vor, dass ein Unternehmen der Gruppe für die Immobilienbewirtschaftung des jeweiligen Kreditnehmers zuständig ist.

Es gibt keine Hinweise, dass gegen diese oder andere vertragliche Verpflichtungen in der Vergangenheit verstoßen worden wäre.

BEZIEHUNGEN UND GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Neben den im Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaften unterhält die Gruppe Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen. Gemäß IAS 24 sind Personen nahe stehend, wenn eine Person über die Möglichkeit verfügt, maßgeblichen Einfluss auf die Finanz- und Geschäftspolitik eines berichtenden Unternehmens auszuüben.

Bis 20. Mai 2014 umfassten die nahestehenden Unternehmen und Personen, mit denen die Gruppe Geschäftsbeziehungen unterhielt Fonds, die von Terra Firma und von Citigroup beraten wurden sowie die Tochtergesellschaften der Deutsche Annington und ihre Muttergesellschaft Monterey.

Die Geschäftsbeziehungen zwischen der Gruppe und den oben genannten Unternehmen sind in der folgenden Tabelle aufgeführt:

	Zum bzw. für den Neunmonatszeitraum bis zum 30. September 2014 (ungeprüft ^{*)} (in EUR Mio.)	Zum bzw. für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2013 ⁽¹⁾	Zum bzw. für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2012 ⁽¹⁾	Zum bzw. für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2011 ⁽¹⁾
Erträge von nahestehenden Unternehmen ⁽²⁾	–	0	0	0
Erträge aus Beteiligungsunternehmen	–	–	–	–
Aufwendungen für nahestehende Unternehmen	–	–	–	–
Aufwendungen für nicht konsolidierte Unternehmen ⁽³⁾	–	0	0,1	0,1
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	–	–	–	–
Forderungen gegen nicht konsolidierte Unternehmen	–	–	–	–
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen ⁽⁴⁾	–	3,0	15,0	6,1
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	–	–	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	–	–	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Unternehmen ⁽³⁾	–	–	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	–	–	–	–

*) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

(1) Die Zahlen sind den geprüften Konzernabschlüssen der Gesellschaft für die Jahre 2013, 2012 und 2011 entnommen, die gemäß IFRS erstellt wurden.

(2) Bezieht sich auf Monterey. Diese Zahlen beziehen sich auf die anteilige Umlegung der Kosten für die D&O-Versicherung von Monterey, da Deutsche Annington diese Kosten im Voraus bezahlt.

(3) Bezieht sich auf Terra Firma Capital Partners Limited und terrafirma GmbH.

(4) Bezieht sich auf Monterey. Die Forderungen der Gruppe gegenüber Monterey ergeben sich aus bestehenden Zahlungsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Mitgliedern der Führungsebene der Deutsche Annington aufgrund des Long-Term-Incentive-Plan (LTIP).

Seit dem 20. Mai 2014 ist Monterey nicht mehr die kontrollierende Aktionärin der Gesellschaft. Am 20. Mai 2014 unternahm Monterey eine Sachausschüttung („distribution in specie“) der zuvor von ihr gehaltenen Anteile an der Gesellschaft an die beschränkt haftenden Gesellschafter der Gesellschaften, die Anteilseigner von Monterey sind. Monterey übertrug am 22. Mai 2014 im Namen einiger ihrer indirekten Investoren zusammen mit den von CPI Capital Partners Europe GP

LLC beratenen Fonds 30 Millionen Aktien der Gesellschaft nach einem Bookbuilding-Verfahren an Investoren.

Im Rahmen eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens emittierte und platzierte die Gesellschaft am 4./5. März 2014 16 Millionen neue Aktien bei Anlegern. Im Zusammenhang mit der Abwicklung dieses Bookbuilding-Verfahrens am 11. März 2014 schloss die Gesellschaft am 9. März 2014 eine Vereinbarung über eine kurzfristige Aktienleihe mit Monterey. Die im Zusammenhang mit der Abwicklung dieses Bookbuilding-Verfahrens geliehenen Aktien wurden Monterey von der Gesellschaft am 11. März 2014 zurückgegeben. Zusätzlich zu den neuen von der Gesellschaft emittierten und platzierten Aktien verkauften von Citigroup beratene Fonds 11 Millionen Aktien im beschleunigten Bookbuilding-Verfahren.

Auf Grundlage der Gesellschafterbeschlüsse vom 1. Oktober 2012 und 20. Dezember 2012 führte Monterey 2012 insgesamt EUR 334,1 Mio. der Kapitalrücklage zu. Am 23. Januar 2013 führte Monterey ein nachrangiges Darlehen (S-Notes) in Höhe von EUR 239,1 Mio. als Sacheinlage der Kapitalrücklage zu.

Als nahestehende Personen gelten auch Personen, die Schlüsselpositionen bekleiden, d. h. Personen, die direkt oder indirekt für die Planung, Leitung und Überwachung der Tätigkeiten des Unternehmens zuständig und verantwortlich sind, einschließlich Mitglieder der Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane sowie nahe Familienangehörige von Personen in Schlüsselpositionen. Bei der Gesellschaft handelt es sich hierbei um folgende Personen:

- Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Annington Immobilien SE, und
- vor dem 21. Juni 2012 Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Annington Immobilien AG, und
- die Geschäftsführer der Deutsche Annington Immobilien GmbH (d. h. die Gesellschaft, bevor die Deutsche Annington Immobilien SE ihre Rechtsform und ihren Namen geändert hat) (für weitere Informationen zur Unternehmensgeschichte der Deutsche Annington Immobilien SE siehe „Allgemeine Angaben zur Gesellschaft und zur Gruppe—Gründung, Eintragung, Firmenname, Geschäftsjahr und Firmensitz“).

Die Vergütung dieser nahestehenden Personen ist in folgender Tabelle zusammengefasst:

	Vorstand			Aufsichtsrat		
	2013	2012	2011 ⁽¹⁾	2013	2012	2011
	(geprüft, falls nicht anders angegeben) (in EUR Mio.)					
Festvergütung	1,9	2,1	2,3	0,6	–	–
Einjährige variable Vergütung	0,8	1,6	0,9	–	–	–
Nebenleistungen	0,4	–	–	–	0,2	0,2
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	1,5	–	–	–	–
Barwert der Pensionsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern per 31. Dezember	10,7	12,0	6,1	–	–	–
Barwert der Pensionsverpflichtungen gegenüber aktiven Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern per 31. Dezember	0,8	0,5	2,1 ^{*)}	–	–	–

*) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

(1) Bezieht sich auf die Geschäftsführer der Deutsche Annington Immobilien GmbH.

In Übereinstimmung mit sämtlichen einschlägigen Vorschriften wurden alle Geschäftsbeziehungen der Gesellschaft mit Monterey, der ehemaligen kontrollierenden Aktionärin, zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen. Gemäß den Vorschriften des Aktiengesetzes hat die

Gesellschaft Schutzvorkehrungen ergriffen, um die ungebührliche Einflussnahme der kontrollierenden Aktionäre zu verhindern. Alle Geschäfte und Maßnahmen, die mit oder auf Veranlassung oder im Interesse von Monterey durchgeführt oder getroffen wurden sowie alle dementsprechend unterlassenen Maßnahmen, sind im Abhängigkeitsbericht der Gesellschaft aufgeführt. Dieser wurde vom Vorstand am 27. Februar 2014 aufgestellt. Die Richtigkeit des Abhängigkeitsberichts der Gesellschaft wurde unter anderem von externen Abschlussprüfern geprüft, um zu bestätigen, dass die von der Gesellschaft für die im Bericht aufgeführten Geschäfte und Maßnahmen bezahlten Gegenleistungen angemessen waren und dass entstandene Nachteile ausgeglichen worden sind.

Am 18. Juni 2013 schlossen Monterey und die Gesellschaft eine Vereinbarung über ihre Zusammenarbeit bei der Vorbereitung des Börsengangs der Gesellschaft. Monterey erstattete der Gesellschaft gemäß den gesetzlichen Vorschriften alle externen Kosten im Zusammenhang mit der Vorbereitung und der Durchführung des Börsengangs entsprechend dieser Vereinbarung auf anteiliger Basis, berechnet anhand des Verhältnisses zwischen der Zahl der damals bestehenden Aktien und der Gesamtzahl der beim Börsengang platzierten Aktien. Die auf dieser Grundlage zu erstattenden Kosten umfassten insbesondere Honorare von Wirtschaftsprüfern, Rechtsanwälten und sonstigen Beratern, Provisionen der Emissionsbanken und die Kosten der Emission. Die veräußernde Aktionärin stimmte außerdem zu, die Gesellschaft gemäß den gesetzlichen Vorschriften von allen Haftungsrisiken im Zusammenhang mit dem Börsengang auf anteiliger Basis frei zu stellen sowie den anteiligen Betrag aller angemessenen Rechtskosten zu übernehmen. Darüber hinaus stimmte die Gesellschaft zu, eventuelle Forderungen der Gesellschaft gegenüber Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern der Gesellschaft oder Dritten an Monterey abzutreten, soweit Monterey hierfür Entschädigung leistet und soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Neben den oben aufgeführten Geschäftsbeziehungen unterhielt Deutsche Annington keine weiteren bedeutenden Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen.

RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Immobilienportfolio der Deutsche Annington unterliegt in Deutschland verschiedenen Gesetzen und Bestimmungen. Wenn Deutsche Annington gegen solche Gesetze und Bestimmungen verstößt, kann sie zivilrechtlicher Haftung, behördlichen Verfügungen, Geldbußen oder sogar strafrechtlichen Sanktionen ausgesetzt sein.

Im Folgenden wird ein kurzer Überblick über ausgewählte Bestimmungen auf Bundesebene und länderspezifische Bestimmungen für Nordrhein-Westfalen, Hessen, Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Bremen und Schleswig-Holstein gegeben, die für die Geschäftstätigkeiten der Gruppe relevant sind.

Deutsches Mietrecht

Das Immobilienportfolio der Gruppe setzt sich in erster Linie aus deutschen Immobilien zusammen. Daher unterliegt das Geschäft dem deutschen Mietrecht, unter dem Mieter weitreichende, auf sozialen Standards basierende Schutzrechte genießen. Insbesondere enthält es für die Gruppe Beschränkungen im Hinblick auf Mieterhöhungen, Erlöse aus Betriebskosten, einschließlich Kosten für Reparaturen und Instandhaltung, die Kündigung von Mietverträgen und Zwangsräumungen. Auch der Verkauf von Wohnimmobilien kann Beschränkungen unterliegen.

Gesetzlicher Schutz gegen Mietkündigungen und Zwangsräumungen

Generell kann ein Vermieter einen unbefristeten Wohnungsmietvertrag nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses kann unter anderem dann entstehen, wenn (i) der Mieter aus eigenem Verschulden und nicht unwesentlich gegen den Mietvertrag verstoßen hat, (ii) der Vermieter rechtmäßig geltend machen kann, dass er, seine Familienmitglieder oder Haushaltsmitglieder die Immobilie für eigene Wohnzwecke benötigen oder (iii) die Fortsetzung des Mietverhältnisses anderweitig die angemessene wirtschaftliche Nutzung der Immobilie durch den Vermieter behindern würde, so dass dem Vermieter ein wesentlicher Nachteil entstehen würde. Solch ein Nachteil kann entstehen, wenn der Mieter beim Verkauf der Immobilie nur einen wesentlich niedrigeren Kaufpreis erzielen kann oder ihm Kosten entstehen, die den Ertrag aus der Immobilie erheblich übersteigen.

Auch wenn der Vermieter einen Mietvertrag auf Basis eines berechtigten Interesses kündigt, genießt der Mieter nach deutschem Mietrecht einen Schutz. Das bedeutet, dass selbst bei einer wirksamen Kündigung des Mietvertrages der Mieter möglicherweise die Wohnung nicht räumen muss, wenn das Gericht dem Mieter eine angemessene Übergangsfrist (von maximal einem Jahr) zuspricht. Als Alternative zum klassischen Räumungsverfahren, bei dem der Vermieter unter bestimmten Umständen die Kosten der Entfernung und Aufbewahrung aller beweglichen Gegenstände aus der geräumten Immobilie durch einen gerichtlich bestellten Zwangsvollstrecker zu tragen hat, räumt das Mietrechtsänderungsgesetz, das am 1. Mai 2013 in Kraft getreten ist, dem Vermieter die Kosten sparende Option ein, die beweglichen Gegenstände aus der Immobilie selbst und auf eigene Kosten zu entfernen und zu lagern. Das Räumungsverfahren kann nicht mehr wegen eines Besitzrechts eines Dritten, das vom Vollstreckungstitel nicht abgedeckt ist, in die Länge gezogen werden, sondern es kann gegen einen solchen Dritten ein weiterer Titel im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes erwirkt werden. Zudem müssen Richter Räumungsklagen vorrangig bearbeiten.

Im Falle einer Umwandlung einer Immobilie in Eigentumswohnungen gelten nach deutschem Recht für eine Frist von drei Jahren nach Eigentumsübergang/Übergabe der vermieteten Immobilie an den Mieter und dem anschließenden Verkauf der Eigentumswohnung die eigene Nutzung und die angemessene wirtschaftliche Nutzung nicht als berechtigtes Interesse für die Kündigung eines Mietvertrages. Die genannten Beschränkungen bei Mietvertragskündigungen gelten auch, wenn im Falle eines bestehenden Mietverhältnisses die vermieteten Räumlichkeiten an eine Gesellschaft oder an mehrere Käufer verkauft werden, die das Gebäude anschließend in Eigentumswohnungen umwandeln. In Regionen, in denen das Angebot an Wohnungen zu angemessenen Bedingungen

besonders knapp ist, sind die jeweiligen Landesregierungen befugt, Gebiete auszuweisen, in denen sie dieses Kündigungsverbot nach dem Kauf der Immobilie auf bis zu zehn Jahre ausdehnen können. Nordrhein-Westfalen, Hessen, Bayern und Berlin haben von dieser Option Gebrauch gemacht. Durch eine Verordnung vom 24. Januar 2012 wurde das Kündigungsverbot in Nordrhein-Westfalen auf acht Jahre für Wohneinheiten in Bonn und Köln und auf fünf Jahre für Wohneinheiten in 33 anderen Gemeinden, darunter Dortmund, Aachen und Bottrop, verlängert. Durch eine Verordnung in Berlin vom 13. August 2013 sowie in Bayern vom 15. Mai 2012 wurde das Kündigungsverbot in beiden Bundesländern auf zehn Jahre für Wohneinheiten in Berlin und 145 Gemeinden in Bayern, einschließlich München, verlängert. Durch eine Verordnung in Hessen vom 18. Dezember 2009 wurde das Kündigungsverbot für Wohneinheiten in zehn hessischen Großstädten, einschließlich Frankfurt und Wiesbaden, auf fünf Jahre verlängert. In mietpreisgebundenen Wohnungen können die Beschränkungen für die Dauer der Förderung gelten.

Gesetzliche Beschränkungen für Mieterhöhungen

Die Möglichkeiten für Vermieter, die Miete bei bestehenden Mietverhältnissen einseitig zu erhöhen, sind in Deutschland gesetzlich beschränkt. Allerdings unterliegt die Höhe der zwischen bestehenden oder neuen Mietern und dem Vermieter vereinbarten Mieten generell keinen Beschränkungen. Nach § 5 des deutschen Wirtschaftsstrafgesetzes handelt jedoch ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen unangemessen hohe Entgelte fordert. Unangemessen hoch sind Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die übliche Vergleichsmiete der letzten vier Jahre in einer Gemeinde um mehr als 20 vom Hundert übersteigen. In der letzten Legislaturperiode wurde im Deutschen Bundestag ein Gesetzesentwurf eingebracht, dass Mieten, die mehr als 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete in einer Gemeinde oder einem Gemeindebezirk liegen, eine Ordnungswidrigkeit darstellen, ohne dass eine „Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen“ vorliegen muss. Der Gesetzesentwurf ist mittlerweile verfallen, aber es ist nicht auszuschließen, dass ein neuer Entwurf eingebracht wird. Darüber hinaus können nach herrschender Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs Mieten, die die ortsübliche Vergleichsmiete um rund 50 % übersteigen, den Tatbestand des Wuchers nach § 291 des deutschen Strafgesetzbuches begründen. Haben sich die Parteien eines bestehenden Mietvertrages nicht auf eine Staffelmiete oder Indexmiete geeinigt – was nur in bestimmten Fällen möglich ist – und lehnt der Mieter eine Änderung des Mietvertrages ab, kann eine Mieterhöhung einseitig nur unter bestimmten Umständen durchgeführt werden.

Bei Mietverträgen, die keiner Mietkontrolle unterliegen, ist der Vermieter – vorbehaltlich vertraglicher Beschränkungen – berechtigt, die Anpassung der Vertragsmiete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen, wenn die Miete in den vorangegangenen 15 Monaten nicht geändert wurde. Generell darf die Miete in drei Jahren um höchstens 20 % erhöht werden (Kappungsgrenze). Laut dem am 1. Mai 2013 in Kraft getretenen Mietrechtsänderungsgesetz können die deutschen Bundesländer die Kappungsgrenze für einzelne Gemeinden oder Gemeindeteile auf 15 % senken, wenn festgestellt wird, dass das Angebot an erschwinglichen Wohnungen nicht ausreichend oder knapp ist. Bislang haben acht Landesregierungen (Bayern, Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein) entsprechende Verordnungen zur Absenkung der Kappungsgrenze erlassen; mindestens die Landesregierungen von Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz ziehen ähnliche Maßnahmen in Erwägung.

Darüber hinaus werden derzeit politische Anstrengungen unternommen, Mieterhöhungen weiter zu begrenzen. Das Bundeskabinett beschloss am 1. Oktober 2014 einen Gesetzesentwurf (Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung – Mietrechtsnovellierungsgesetz), der praktisch Mieterhöhungen begrenzt und ein Höchstmietniveau vorsieht (sogenannte Mietpreisbremse). Der Gesetzesentwurf begrenzt Mieterhöhungen bei Neuvermietungen für einen Zeitraum von fünf Jahren auf maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete in Gemeinden oder Gemeindeteilen, in denen festgestellt wird, dass das Angebot an erschwinglichem Wohnraum gefährdet ist. Neue oder vollständig modernisierte Gebäude können bei Erstvermietung von der

Mieterhöhungsbegrenzung ausgenommen werden. Die Länder sollen ab Inkrafttreten für fünf Jahre die Möglichkeit erhalten, Gebiete festzulegen, in denen die Mietpreisbremse gelten soll, und können bis einschließlich 2020 Rechtsverordnungen erlassen, um entsprechende Gebiete zu bestimmen.

Darüber hinaus enthält die Gesetzesvorlage Bestimmungen zu Maklergebühren. Zurzeit muss der Mieter die Maklergebühren übernehmen, auch wenn der Makler vom Vermieter beauftragt wird. Nach der Gesetzesvorlage muss ein Vermieter die Maklergebühr zahlen, wenn der Eigentümer den Makler beauftragt. Die Mieter müssten dann Maklergebühren zahlen, wenn sie einen Makler mit der Wohnungssuche beauftragen.

Die ortsüblichen Vergleichsmieten werden ermittelt auf Basis der vertraglichen Mieten, die für vergleichbaren Wohnraum in der betreffenden Gemeinde in den vorangegangenen vier Jahren vereinbart wurden. Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen (siehe Abschnitt „—*Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durch den Vermieter*“) werden bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten nicht berücksichtigt. Zur Feststellung, ob Wohnraum vergleichbar ist, werden die Faktoren Typ, Größe, Möblierung, Qualität, Standort und energetische Ausstattung herangezogen. In diesem Sinne kann sich der Vermieter insbesondere auf folgende Daten beziehen: (i) einen offiziellen Mietspiegel, (ii) eine Mietdatenbank, (iii) ein Gutachten eines amtlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder (iv) die für mindestens drei vergleichbare Wohneinheiten zahlbare Miete.

Ein Mietspiegel ist eine Tabelle, in der die Referenzmiete in der betreffenden Gemeinde aufgeführt ist. Diese Tabelle muss durch die Gemeinde oder die Mieter- und Vermietervertreter gemeinsam erstellt oder von diesen anerkannt werden. Wird der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt, so wird er als so genannter qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Qualifizierte Mietspiegel gelten im Gegensatz zu einfachen Mietspiegeln als (widerlegbarer) Indizienbeweis dafür, dass die angeführten Miethöhen der in der Gemeinde üblichen Referenzmiete entsprechen. Ein Mietspiegel soll alle zwei Jahre an die Marktentwicklungen angepasst werden. Ein qualifizierter Mietspiegel muss alle zwei Jahre angepasst werden. Als Grundlage hierfür können Stichproben oder die Entwicklung des Preisindex für den Lebensstandard aller privaten Haushalte in Deutschland, der vom Statistischen Bundesamt errechnet wird, herangezogen werden. Alle vier Jahre muss eine neue Liste erstellt werden, aus der der qualifizierte Mietspiegel hervorgeht. Eine Mietdatenbank ist eine Sammlung laufend erfasster Mietdaten, die zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete einer Gemeinde herangezogen wird. Ihre Verwendung ist nur sinnvoll, wenn u.a. (i) die Erfassung der Mietdaten auf einer ausreichenden Menge von Daten bestehender und neuer Mietverträge beruht, die kontinuierlich aktualisiert werden und für die Ermittlung des aktuellen Mietniveaus für einzelne Immobilien am betreffenden Standort repräsentativ sind, und (ii) sie von der Gemeinde bzw. von den Mieter- und Vermietervertretern anerkannt werden. Aufgrund dessen werden Mietdatenbanken in der Praxis kaum verwendet.

Bei bestimmten Modernisierungsmaßnahmen kann der Vermieter, vorbehaltlich der gesetzlichen und vertraglichen Bedingungen, die jährliche Miete um 11 % der Gesamtkosten der Modernisierungsmaßnahmen erhöhen. Nach der Mieterhöhung haben die Mieter ein Sonderkündigungsrecht (siehe Abschnitt „—*Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durch den Vermieter*“).

Gesetzliche Beschränkungen für den Verkauf von Wohnimmobilien

Werden vermietete Wohneinheiten in Eigentumswohnungen umgewandelt oder ist eine solche Umwandlung geplant, hat der Mieter nach dem deutschen BGB ein Vorkaufsrecht zu denselben Bedingungen wie ein Drittkäufer. Ein solches Vorkaufsrecht besteht jedoch nicht, wenn die Einheit zu Beginn des Mietvertrags bereits eine Eigentumswohnung war oder wenn im Falle einer geplanten Umwandlung der Verkäufer nicht vertraglich verpflichtet ist, die Immobilie in Wohneinheiten aufzuteilen.

Gesetzliche Beschränkungen für die Nutzung von Wohnraum

Gemäß dem bayrischen Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum hat Bayern Gemeinden, in denen das Angebot an erschwinglichen Wohnungen für nicht ausreichend oder knapp befunden wird, autorisiert, Bestimmungen zu erlassen, welche Folgendes verbieten: (i) den Leerstand von Wohnraum für einen Zeitraum von mehr als drei Monaten, (ii) die Veränderung von Wohnraum in einer Weise, die die weitere Nutzung für Wohnzwecke unmöglich macht, (iii) die Zerstörung von Wohnraum und (iv) die überwiegende Nutzung von Wohnraum für berufliche oder gewerbliche Zwecke. München ist eine der Großstädte, die eine Gemeindefassung mit den vorgenannten Beschränkungen verabschiedet haben. Auch andere Bundesländer haben 2013 ähnliche Gesetze erlassen, darunter beispielsweise die Bundesländer Berlin, Baden-Württemberg und Hamburg. Im Gegensatz zum bayrischen Gesetz verbieten diese Gesetze den Leerstand von Wohnraum für einen Zeitraum von mehr als sechs Monaten bzw. vier Monaten im Fall von Hamburg und außerdem auch die wiederholte Vermietung als Ferienwohnung. Nordrhein-Westfalen ermöglicht seinen Gemeinden bereits seit 2001 gegen Leerstand vorzugehen.

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durch den Vermieter

Mit dem am 1. Mai 2013 in Kraft getretenen Mietrechtsänderungsgesetz soll der Primärenergiebedarf Deutschlands gemäß dem so genannten Energiekonzept 2050 bis zum Jahr 2050 um 80 % (gegenüber dem Niveau von 1990) gesenkt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, schreibt das Mietrechtsänderungsgesetz vor, dass Mieter Erhaltungsmaßnahmen und Modernisierungsmaßnahmen dulden müssen. Im letzteren Fall muss der Mieter drei Monate vor Beginn der Modernisierungsmaßnahme eine schriftliche Mitteilung des Vermieters mit Angaben zu Art, Umfang und Dauer der Modernisierungsmaßnahmen sowie zu der daraus resultierenden Mieterhöhung erhalten. Kann der Mieter jedoch nachweisen, dass die Modernisierungsmaßnahme für ihn, ein Familienmitglied oder ein Haushaltsmitglied eine unbillige Härte darstellen würde, muss er die Modernisierungsmaßnahme nicht dulden. Nach Ankündigung der Modernisierungsmaßnahmen haben Mieter für einen Zeitraum von zwei Monaten nach dem Monat, in dem der Mieter die schriftliche Mitteilung erhalten hat, ein Sonderkündigungsrecht. Bei Modernisierungsmaßnahmen, die den Endenergieverbrauch wesentlich senken (energetische Modernisierung) haben Mieter für einen Zeitraum von bis zu drei Monaten keinen Mietminderungsanspruch. Bei einer solchen energetischen Modernisierung sowie bei Modernisierungsmaßnahmen, durch welche der Wasserverbrauch wesentlich gesenkt, der Gebrauchswert der vermieteten Immobilie erhöht oder die Wohnungsbedingungen dauerhaft verbessert werden, sowie bei Maßnahmen, die aus Umständen resultieren, die der Vermieter nicht zu verantworten hat und bei denen es sich nicht um Instandhaltungsmaßnahmen handelt, ist der Vermieter berechtigt, Kosten im Wege einer jährlichen Mieterhöhung von 11 % der entstandenen Kosten (abzüglich der Kosten, die durch gewöhnliche Instandhaltungsmaßnahmen entstanden wären) auf die Mieter abzuwälzen, es sei denn, der Mieter kann nachweisen, dass die Mieterhöhung eine unzumutbare Belastung bzw. unbillige Härte darstellt. Nach einer Mieterhöhung haben Mieter ein Sonderkündigungsrecht.

Modernisierungs- und Instandhaltungspflichten des Vermieters

Nach deutschem Recht muss der Vermieter einer Immobilie diese instand halten. Dies gilt für die Gebäudestruktur, Fassade und Dach sowie für die Innenräume der Wohneinheiten. Generell darf der Vermieter diese Instandhaltungspflicht nicht auf den Mieter übertragen.

Umlage von Betriebskosten auf den Mieter

Nach deutschem Mietrecht darf der Vermieter die Betriebskosten des Gebäudes durch vertragliche Vereinbarung auf den Mieter umlegen. Gemäß der deutschen Betriebskostenverordnung, in der definiert ist, welche Kosten durch vertragliche Vereinbarung umgelegt werden können, zählen zu den Betriebskosten beispielsweise die Kosten der Wasserversorgung, Müllentsorgung und Gebäudeversicherung. 2012 schloss die Gruppe einen Vertrag mit der TDG, in dem der TDG exklusive Rechte zur Bereitstellung der Breitband-Fernsehanschlüsse für alle Gebäude im Besitz der

Gruppe erteilt werden. Danach müssen die Mieter in ein Vertragsverhältnis mit der TDG eintreten und laufende Kosten zahlen, auch wenn sie keinen Breitbandanschluss nutzen möchten. Gemäß der Betriebskostenverordnung ist es dem Vermieter generell gestattet, die laufenden Grundgebühren für Breitbandanschlüsse auf den Mieter umzulegen. Die Kosten für die Erstinbetriebnahme gelten nicht als Betriebskosten, können aber dennoch auf den Mieter umgelegt werden, wenn bis dahin kein Breitbandanschluss vorhanden war, weil die Aufrüstung auf einen Breitbandanschluss nach deutschem Mietrecht als Modernisierungsmaßnahme gilt.

Seit 1. Juli 2013 gibt das Mietrechtsänderungsgesetz Vermietern die Möglichkeit, die Wärmelieferung an einen kommerziellen Anbieter (Wärmelieferungsvertrag) auszulagern und die mit dem Wärmelieferungsvertrag verbundenen Betriebskosten auf den Mieter umzulegen. Diese Umlegung unterliegt jedoch dem Vorbehalt, dass die Auslagerung mit einer Steigerung der Wärmeeffizienz einhergehen muss und keine erhöhten Betriebskosten für die Mieter anfallen dürfen.

Bundesrechtliche Verpflichtungen

Vorbehaltlich der Einhaltung bestimmter gesetzlicher Beschränkungen können Vermieter auch Schönheitsreparaturen und bestimmte Instandhaltungspflichten für die Innenräume einer Wohneinheit auf einen Mieter übertragen. Wenn der Vermieter solche Pflichten unter einem Standardvertragsformular überträgt, müssen die Bestimmungen des Vertrages, der die Abwälzung der Kosten auf den Mieter regelt, den strikten Anforderungen für Allgemeine Geschäftsbedingungen entsprechen. Wenn diese Anforderungen nicht erfüllt sind, ist die Übertragung einer Verpflichtung auf den Mieter nichtig. So hat beispielsweise der Bundesgerichtshof in einer Reihe von Entscheidungen befunden, dass Standardklauseln in Mietverträgen nichtig sind, wenn sie vorschreiben, dass der Mieter Schönheitsreparaturen nach einem festgelegten Zeitplan durchzuführen hat oder der Mieter am Ende des Mietvertrages eine Endrenovierung vorzunehmen hat. Wenn der Mieter diese Reparaturen und Renovierungsarbeiten durchführt, ohne dazu tatsächlich verpflichtet zu sein, muss der Vermieter möglicherweise dem Mieter die entstandenen Kosten erstatten.

Landesrechtliche Verpflichtungen

Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz, welches das Ziel Deutschlands fördern soll, den Primärenergiebedarf zu senken, schreibt bei Neubauten die Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung eines Teils des Heizenergiebedarfs vor. Lediglich das Land Baden-Württemberg mit seinem Gesetz zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg hat Eigentümer von bestehenden Gebäuden verpflichtet, 10 % ihres Heizenergiebedarfs mit erneuerbaren Energien zu decken, wenn eine neue Heizungsanlage installiert wird.

Außerdem verpflichtet die Mehrzahl der Bundesländer seit einigen Jahren Hausbesitzer, in bestimmten Räumen, wie Schlafzimmern und Kinderzimmern, Rauchmelder zu installieren. Diese Pflicht gilt in all diesen Bundesländern für Neubauten. In den meisten dieser Bundesländer gilt sie mit unterschiedlichen Übergangsfristen auch für Bestandswohnungen. Die Installation von Rauchmeldern in bestehenden Gebäuden gilt nach deutschem Mietrecht als Modernisierungsmaßnahme, wenn sie aufgrund gesetzlicher Bestimmungen verpflichtend ist. Daher ist es dem Vermieter gestattet, die Kosten für solche Maßnahmen über eine Mieterhöhung auf den Mieter umzulegen.

Vorschrift für Energieausweise

Seit 1. Mai 2014 muss Kauf- oder Mietinteressenten vor Abschluss eines Kauf- oder eines neuen Mietvertrages ein Energieausweis vorgelegt werden, aus dem die Energieeffizienz der Immobilie hervorgeht. Der Energieausweis muss spätestens bei der Erstbesichtigung der Immobilie übergeben werden. Wenn keine Besichtigung vereinbart wird und die andere Partei den Energieausweis nicht verlangt, muss er sofort nach Abschluss des betreffenden Miet- oder Kaufvertrages übergeben werden. Wenn ein Verkäufer oder Vermieter die Immobilie in gewerblichen Medien anbietet, muss in der Anzeige die Energieleistungskennzahl aus einem vorhandenen Energieausweis für die betreffende Immobilie angegeben werden. Ein Energieausweis hat in der Regel eine Gültigkeit von zehn Jahren. Die Energieeinsparverordnung vom 18. Dezember 2013

schreibt außerdem strukturelle Nachrüstpflichten zur Verbesserung der Energieeffizienz vor. Hierzu zählen unter anderem der Austausch bestimmter Typen alter Heizungsanlagen sowie die Dämmung von obersten Geschossdecken und von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen. Beispielsweise müssen Vermieter von Gebäuden mit Heizkesseln, die vor dem 1. Januar 1985 installiert wurden und mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben werden, diese vor 2015 austauschen. Da die Gruppe von diesen Vorschriften der Energieeinsparverordnung betroffen ist, hat sie hierfür bereits ein separates Budget eingerichtet. Bei Nichteinhaltung dieser Bestimmungen drohen Bußgelder.

Beschränkungen bei öffentlich geförderten Wohnungen

Die deutsche Bundesregierung, die Bundesländer und Gemeinden sind gesetzlich verpflichtet, den Wohnungsbau mit Subventionen zu fördern, insbesondere den Bau von Wohnungen, die für die unteren Einkommensschichten erschwinglich und geeignet sind. Der Bau von Wohnungen, die mit Hilfe öffentlicher Fördergelder (in der Regel in Form von zinsgünstigen Baukrediten) finanziert werden, unterliegt zwei wesentlichen Beschränkungen: (i) Öffentlich geförderte Wohnungen dürfen nur an Personen mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden, und (ii) die Mieten, die für öffentlich geförderte Wohnungen verlangt werden dürfen, sind in ihrer Höhe begrenzt.

Beschränkungen auf Bundesebene

Das deutsche Wohnungsbaurecht wurde 2001 grundlegend reformiert. Das bisherige Konzept der „kostendeckenden Miete“ unter dem Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen, wonach Empfänger einer Wohnungsbauförderung nur den Betrag an Miete berechnen durften, der zur Deckung aller Kosten der Immobilie, einschließlich einer Kapitalrendite, nötig war, lief aus. Unter dem Wohnraumförderungsgesetz wurde das bisherige System durch das neue Konzept der „höchstzulässigen Miete“ auf Basis des Marktwerts der betreffenden Wohneinheit ersetzt. Dem Vermieter wird zum Zeitpunkt der Förderzusage die höchstzulässige Miete mitgeteilt. Unter bestimmten Bedingungen kann sich die höchstzulässige Miete auch im Laufe des Förderzeitraums ändern, zum Beispiel wenn die Immobilie modernisiert wird. Der Förderempfänger darf nur an Mieter vermieten, die im Besitz eines Wohnberechtigungsscheins für geförderte Wohnungen sind.

Nach Rückzahlung des Förderkredits kann der Vermieter im Allgemeinen seine Mieter ohne Beschränkungen auswählen. Der Vermieter kann ab dem ersten Jahr nach Rückzahlung aller Förderkredite die Miete stufenweise bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anheben (allerdings nur innerhalb der vorstehend beschriebenen im deutschen Mietrecht vorgesehenen Grenzen). Werden die Förderkredite vorzeitig zurückgezahlt, kann eine Verlängerungsfrist von bis zu zehn Jahren Anwendung finden, die jedoch in keinem Fall über die ursprüngliche Laufzeit der Förderkredite hinausgeht. Während dieser Frist finden das Konzept der „kostendeckenden Miete“ bzw. der Grundsatz der „höchstzulässigen Miete“ weiter Anwendung.

In manchen Fällen ist für den Verkauf geförderter Wohnungen die Genehmigung der Behörde erforderlich, die die Fördergelder bereitgestellt hat. Außerdem müssen, wenn eine Immobilie in Wohneigentum umgewandelt wird, das anschließend an den Mieter zu dessen weiterer Nutzung oder an Dritte verkauft wird, alle Förderkredite zurückgezahlt werden.

Beschränkungen auf Landesebene

Im Zuge der Verfassungsreform 2006 wurde in Deutschland die Gesetzgebungsbefugnis zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus an die Bundesländer übertragen. Dies bedeutet, dass jedes Bundesland seine eigenen Gesetze über den sozialen Wohnungsbau erlassen kann. In Bundesländern, die keine eigenen Gesetze zum sozialen Wohnungsbau erlassen haben, gilt weiterhin das WoFG. Unter anderem folgende Bundesländer haben ihre eigenen Gesetze zum sozialen Wohnungsbau erlassen: (i) Nordrhein-Westfalen – Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen, in Kraft getreten am 1. Januar 2010, (ii) Hessen – Hessisches Wohnraumförderungsgesetz, in Kraft getreten am 1. Januar 2013, (iii) Baden-Württemberg – Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartiersstrukturen, in Kraft

getreten am 1. Januar 2008, (iv) Bayern – Gesetz über die Wohnraumförderung in Bayern, in Kraft getreten am 1. Mai 2007, und (v) Schleswig-Holstein – Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz, in Kraft getreten am 1. Juli 2009. Diese Bundesländer wenden dieselben Beschränkungen und Verpflichtungen in Bezug auf geförderte Wohnungen an wie das bisherige, vorstehend beschriebene WoFG.

Für die Gruppe relevante Beschränkungen

Aufgrund ihrer bundesweiten Vermietungstätigkeiten ist das Geschäft der Gruppe von Beschränkungen für öffentlich geförderte Wohnungen auf Landes- und Bundesebene betroffen.

Zum 30. September 2014 fielen 22.853 Wohneinheiten im Besitz der Gruppe unter das alte Konzept der „kostendeckenden Miete“ unter dem WoBindG. Dieses Konzept sieht unter anderem Belegungsbindungen und Beschränkungen für Mieterhöhungen vor.

Außerdem fallen zwei der Wohneinheiten im Besitz der Gruppe (zum 30. September 2014) unter das Konzept der „höchstzulässigen Miete“. Diese Einheiten unterliegen Belegungsbindungen und bestimmten Beschränkungen, unter anderem im Hinblick auf Mieterhöhungen.

3.418 Wohneinheiten unterliegen zum 30. September 2014 vertraglichen Beschränkungen, die sich aus öffentlichen Darlehen und Förderkrediten ergeben, welche unter dem Wohnungsbau- und Familienheimgesetz gewährt wurden. Diese Beschränkungen beinhalten Mietbeschränkungen und Belegungsbindungen. Einige der Wohneinheiten der Gruppe unterliegen mehr als einer Beschränkung. Insgesamt waren zum 30. September 2014 27.686 Einheiten an Beschränkungen gebunden.

Beschränkungen für Immobilien, die Gesetzen zum Denkmalschutz und/oder dem besonderen Städtebaurecht unterliegen; Beschränkungen aufgrund von Urheberrechten auf Architektenleistungen

Ein Teil der Immobilien der Gruppe ist in Stadterneuerungs- und denkmalgeschützten Bereichen gelegen. Darüber hinaus sind einige Gebäude als historische Stätten registriert. Auf diese Immobilien finden die Bestimmungen des Baugesetzbuches und die Landesdenkmalschutzgesetze Anwendung. Diese Gesetze geben in der Regel Beschränkungen für bauliche Veränderungen und Nutzung der Immobilie vor und verpflichten den Vermieter, die geschützte Gebäudestruktur und ihre Umgebung zu erhalten. Vermieter von Immobilien, die in einem Stadterneuerungsbereich gelegen sind, müssen für den Abriss oder die strukturelle Veränderung eines Gebäudes, für den Abschluss von Mietverträgen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr, den Verkauf der Immobilien und die Einräumung von Pfandrechten und Hypotheken spezielle behördliche Genehmigungen einholen. Vermieter von Immobilien in offiziell als Stadterneuerungsbereiche definierten Gebieten müssen auch finanziell zur Finanzierung der Stadterneuerung beitragen und zwar in einer der Steigerung des Grundstückswerts durch die Stadterneuerung entsprechenden Höhe.

Vermieter von Immobilien in einem Denkmalschutzbereich müssen für den Abriss oder die strukturelle Veränderung oder eine Änderung der Nutzung eines Gebäudes spezielle behördliche Genehmigungen einholen und sich an Verordnungen halten, die für die Umwandlung von Wohneinheiten in Eigentumswohnungen gegebenenfalls eine Genehmigung vorsehen. Vermieter von Gebäuden, die als historische Stätten registriert sind, müssen die Gebäude in einem überwiegend unveränderten Zustand erhalten. Die Einhaltung dieser Vorschriften wird überwacht und von den zuständigen Behörden durchgesetzt. Für Veränderungen an der Struktur oder in der Nutzung solcher Gebäude sind spezielle behördliche Genehmigungen erforderlich. Vermieter von Gebäuden, die Denkmalschutzgesetzen unterliegen, müssen die zuständige Behörde auch über den beabsichtigten Verkauf eines solchen Gebäudes informieren. Bei Nichteinhaltung der vorgenannten Vorschriften können Bußgelder von bis zu EUR 0,5 Mio. pro Verstoß verhängt werden.

Zum 30. September 2014 war ein einstelliger Prozentsatz der Gebäude der Gruppe als historische Stätten registriert, die infolgedessen größtenteils aufgrund historischer, künstlerischer, wissenschaftlicher oder Stadterneuerungsbelange in unverändertem Zustand erhalten werden müssen.

Bestimmungen des deutschen Wohneigentumsgesetzes

Nach den Bestimmungen des deutschen Wohneigentumsgesetzes ist jeder Eigentümer einer Wohnung auf einem Hausgrundstück Mitglied der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft. Die Wohnungseigentümergeinschaft befasst sich nicht mit Mietangelegenheiten, ist aber verantwortlich für die allgemeine Verwaltung des Gebäudes, einschließlich der Aufstellung einer Hausordnung, der Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen für die gemeinschaftlich genutzten Teile des Gebäudes sowie die Erstellung eines Wirtschaftsplans. In vielen Fällen wird die Verwaltung aufgrund ihrer Komplexität durch vertragliche Vereinbarung einem externen Dienstleister übertragen. Die Dauer eines solchen Dienstleistungsvertrages ist bei der ersten Beauftragung des Verwalters gesetzlich auf drei Jahre und für weitere Beauftragungen auf fünf Jahre begrenzt. Bestimmte unabdingbare Rechte und Pflichten eines beauftragten Verwalters, wie etwa die Umsetzung der Eigentümerbeschlüsse und der Instandhaltungsmaßnahmen sind im Wohnungseigentumsgesetz geregelt.

Für Wohnungseigentümergeinschaften gibt es zwei mögliche Wege der Beschlussfassung: Erstens können die Eigentümer einstimmig eine Gemeinschaftsordnung vereinbaren, die unter anderem die internen Angelegenheiten der Eigentümergemeinschaft, die Hausordnung, die Gebäudeverwaltung und Beschränkungen für die Nutzung der Wohnungen regelt. Die Gemeinschaftsordnung gilt auch für die Rechtsnachfolger der Eigentümer und kann außer in bestimmten Fällen unbilliger Härte nur mit Zustimmung aller Eigentümer geändert werden. Zweitens kann die Wohnungseigentümergeinschaft Beschlüsse mit einfacher Mehrheit fassen. Eine Wohnungseigentümergeinschaft muss mindestens einmal jährlich durch den Verwalter einberufen werden. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann Beschlüsse über alle Angelegenheiten fassen, die per Gesetz oder die Gemeinschaftsordnung der Versammlung an sie delegiert werden. Die Zahl der Stimmen, die jeder Eigentümer abgeben kann, unterliegt dabei der anwendbaren Gemeinschaftsordnung. Die Gemeinschaftsordnung kann beispielsweise die Stimmrechte an den Wert des Wohnungseigentums knüpfen. Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft können durch jedes Mitglied innerhalb eines Monats vor einem Zivilgericht angefochten werden.

Bestimmungen zu Umweltschäden, Kontamination und Immobilieninstandhaltung

Neben dem deutschen Mietrecht unterliegt das Immobilienportfolio der Gruppe verschiedenen Regelungen und Bestimmungen in Bezug auf die Sanierung von Umweltschäden und Kontamination.

Bodenverschmutzung

Nach dem Bundesbodenschutzgesetz liegt die Verantwortung für Altlasten und schädliche Bodenveränderungen („**Kontamination**“) unter anderem beim Verursacher der Kontamination, dem Gesamtrechtsnachfolger des Verursachers, dem gegenwärtigen Grundstückseigentümer, dem Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück sowie dem früheren Eigentümer des Grundstücks, wenn das Eigentum nach März 1999 übertragen wurde und dieser von der Kontamination wusste oder wissen musste. Prinzipiell besteht keine gesetzlich festgelegte Rangfolge, welche der genannten Parteien primär haftet. Diese Entscheidung liegt vielmehr im Ermessen der zuständigen örtlichen Behörde, die die Effektivität der Sanierung als maßgeblichen Faktor heranziehen wird. Somit wird in der Regel der gegenwärtige Eigentümer des kontaminierten Grundstücks als erster haftbar gemacht, weil dieser in der Regel am besten in der Lage ist, die notwendigen Sanierungsarbeiten durchzuführen. Die übrigen haftenden Parteien müssen jedoch unabhängig davon, welche Partei von Behördenseite in Anspruch genommen wird, diejenige Partei, die die Sanierungsarbeiten durchgeführt hat, auf anteiliger Basis entschädigen. Dieser Ausgleichsanspruch kann durch ausdrückliche vertragliche Vereinbarung abbedungen bzw. übertragen werden. Die Haftung ist verschuldensunabhängig, d. h. das Bundesbodenschutzgesetz schreibt nicht vor, dass die zuständige örtliche Behörde den zur Haftung herangezogenen Parteien Fahrlässigkeit oder Vorsatz nachweisen muss.

Die Ordnungsbefugnisse, die sich aus dem Bundesbodenschutzgesetz ergeben, erlauben den zuständigen lokalen Behörden, Risikoinspektionen, Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen und andere notwendige Maßnahmen zur Abwehr von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen anzuordnen.

Asbest-Richtlinien

Das deutsche Recht sieht unter bestimmten Umständen Sanierungspflichten bei Asbestkontamination vor. Nach den Asbest-Richtlinien der deutschen Bundesländer ist der Maßstab für eine Sanierungspflicht das Vorliegen einer Gesundheitsgefährdung. Das Gesetz unterscheidet zwischen zwei Arten von Asbest: schwach gebundener Asbest, der durch Alterung und Beschädigung Asbestfasern in die Luft freisetzt, und fest gebundener Asbest, aus dem in der Regel keine Asbestfasern freigesetzt werden, so dass von ihm nur ein begrenztes Risiko für die menschliche Gesundheit ausgeht. Außer bei baulichen Veränderungen besteht gemäß den Asbest-Richtlinien keine Verpflichtung zur Entfernung von festem Asbest.

Schwach gebundener Asbest wird in der Regel in Baumaterialien gefunden, die dem Feuerschutz, dem Lärmschutz, dem Feuchtigkeitsschutz, der Wärmedämmung und dem Wärmeschutz dienen. Die Asbest-Richtlinien setzen Kriterien fest, anhand derer die Dringlichkeit der Sanierung im Falle einer Kontamination festgestellt wird. Diese Maßnahmen reichen von regelmäßigen Risikobeurteilungen in Abständen von höchstens fünf Jahren bis zur unverzüglichen Sanierung (einschließlich Rückbau, Entfernung oder Beschichtung des Asbests). Im Falle einer Asbest-Kontamination kann der Mieter auch eine Mietminderung geltend machen. Deutsche Gerichte haben entschieden, dass das Vorliegen einer Verletzung der gesetzlichen Pflichten auf Vermieterseite vermutet werden kann, wenn nicht auszuschließen ist, dass eine Gefährdung der Gesundheit vorliegen könnte. Demzufolge haben die Gerichte schon in Fällen, in denen nach der Asbest-Richtlinie keine sofortige Sanierung erforderlich ist, das Recht auf Mietminderung zuerkannt. Des Weiteren können Mieter Schadenersatz verlangen, falls der Mangel zum Zeitpunkt des Vertragseintritts bereits vorgelegen hat, und haben darüber hinaus die Möglichkeit, Schmerzensgeldforderungen geltend zu machen. Schließlich haben Mieter auch das Recht, unter bestimmten Bedingungen den Mangel eigenständig zu beheben und die Erstattung angemessener Aufwendungen zu verlangen.

Bestimmungen zu polychloriertem Biphenyl (PCB), Dichlorodiphenyltrichloroethan (DDT), Pentachlorophenol (PCP) und Lindan

Da PCB sich schädlich auf Embryos auswirken kann und zudem vermutet wird, dass es krebserregend ist, wurde die Herstellung von PCB in Deutschland 1983 verboten. Dennoch kommt PCB noch immer in Gebäuden vor (beispielsweise in Holzschutzmitteln, synthetischen Materialien, Isolierungen oder Fugen). DDT und Lindan sind synthetische Pestizide, die ebenfalls in Holzschutzmitteln verwendet wurden. Es besteht die Vermutung, dass DDT krebserregend und genotoxisch ist. Bei Lindan besteht der Verdacht, dass es schädigend auf das Nervensystem wirkt und ebenfalls möglicherweise krebserregend ist. PCB wurde als Fungizid zur Schimmelbekämpfung eingesetzt und steht ebenfalls in dem Verdacht, für den Menschen gesundheitsschädlich zu sein.

Gemäß verschiedenen gesetzlichen Bestimmungen kann der Eigentümer eines Gebäudes zur Beseitigung von PCB-Quellen durch Entfernung oder Versiegelung von PCB-haltigen Bauteilen verpflichtet sein. Sanierungsmaßnahmen können insbesondere erforderlich sein, wenn die PCB-Konzentration in Räumen, die von Menschen genutzt werden, über 300 Nanogramm pro Kubikmeter Raumluft liegt. Bei Vorhandensein von DDT, PCB und Lindan in Gebäuden ist der Mieter unter bestimmten Umständen berechtigt, eine Mietminderung oder Schadenersatz zu fordern. Zudem sind bei Räumen oder Gebäuden, in denen die Konzentration von DDT, PCB oder Lindan einen bestimmten Richtwert überschreitet, möglicherweise Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Zivilrechtliche Haftung

Eine zivilrechtliche Haftung für Altlasten kann sich aus vertraglichen Gewährleistungsregelungen oder aus dem Gesetz ergeben. Gewährleistungsansprüche können

grundsätzlich durch vertragliche Regelungen abbedungen oder eingeschränkt werden. Der Verursacher einer Kontamination kann aufgrund gesetzlicher Vorschriften zu Schadenersatz oder zur Beseitigung der Kontamination und ihrer Folgen verpflichtet sein. Deutsche Annington könnte einer solchen Verpflichtung unterliegen, wenn von einem Grundstück, das sich im Eigentum der Gruppe befindet oder befunden hat, Wirkungen ausgehen, die das Eigentum Dritter beeinträchtigen. Diese zivilrechtliche Haftung besteht unabhängig von einer öffentlich-rechtlichen Inanspruchnahme nach dem Bundesbodenschutzgesetz.

Grundwasserschutz und Instandhaltung von Abwassersystemen

Bestimmungen auf Bundesebene

Gemäß dem deutschen Wasserhaushaltsgesetz müssen alle Abwassersysteme nach den anerkannten Regeln der Technik gebaut, betrieben und instandgehalten werden. Immobilieneigentümer sind verpflichtet, u.a. den Zustand, die Betriebsfähigkeit, und die Wartung des Abwassersystems sowie die Menge und Qualität des Abwassers und die darin enthaltenen Substanzen zu prüfen. Private Abwassersysteme müssen alle 20 Jahre geprüft werden. Die erste Prüfung eines neuen Abwassersystems kann nach 30 Jahren erfolgen, wenn es bereits bei der Installation geprüft wurde. Im Falle von Mängeln müssen Immobilieneigentümer das Abwassersystem reparieren. Das deutsche Wasserhaushaltsgesetz ermächtigt die Bundesregierung, eine Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrats zu erlassen, in der die vorstehend erwähnten Pflichten in Bezug auf Abwassersysteme festgeschrieben werden. Am 3. Januar 2012 gab die Bundesregierung bekannt, dass noch kein konkreter Zeitpunkt für den Erlass dieser Rechtsverordnung absehbar ist. Bis die Bundesregierung eine entsprechende Rechtsverordnung erlässt, können die Bundesländer ihre eigenen Verordnungen bezüglich dieser Pflichten erlassen.

Bestimmungen auf Landesebene

Nordrhein-Westfalen. Mit Wirkung vom 16. März 2013 hat der Landtag von Nordrhein-Westfalen das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen geändert. Dieses schrieb bislang vor, dass Immobilieneigentümer bis spätestens 31. Dezember 2015 qualifizierte Personen mit einer Dichtheitsprüfung der Abwassersysteme ihrer Immobilie beauftragen und diese Prüfung alle 20 Jahre wiederholen mussten. Nach den neuen Bestimmungen des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen ist die zuständige Landesbehörde ermächtigt, eine Rechtsverordnung mit Zustimmung des nordrhein-westfälischen Landtages zu erlassen, in der die Pflichten der Immobilieneigentümer in Bezug auf die Prüfung des Zustands und der Betriebsfähigkeit der Abwassersysteme in ihrer Immobilie festgeschrieben werden. Auf Basis dieser Ermächtigung hat der nordrhein-westfälische Landtag am 17. Oktober 2013 die Selbstüberwachungsverordnung Abwasser erlassen. Diese Verordnung beschränkt die Verpflichtung zur Überprüfung privater Abwassersysteme auf Gebäude in Trinkwasserschutzgebieten. Private Abwassersysteme in Gebäuden in Trinkwasserschutzgebieten, die nach 1965 gebaut wurden, müssen bis spätestens 31. Dezember 2020 überprüft werden. Alle anderen privaten Abwassersysteme in Trinkwasserschutzgebieten müssen bis spätestens 31. Dezember 2015 überprüft werden. Diese Prüfungen müssen alle 30 Jahre durchgeführt werden. Allerdings ermächtigen die neuen Bestimmungen des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen die Gemeinden, auch außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten Abwassersystemprüfungen anzuordnen. Des Weiteren legt die Verordnung verschiedene Schadenstypen und Reparaturfristen für die einzelnen Schadenstypen fest.

Hessen. Nach der Abwassereigenkontrollverordnung des Landes Hessen müssen Eigentümer von Gebäuden, die vor dem 1. Januar 1996 gebaut wurden, die Dichtheit der privaten Abwassersysteme auf ihrem Grundstück bis spätestens 31. Dezember 2024 überprüfen. Private Abwassersysteme von Gebäuden, die nach dem 1. Januar 1996 gebaut oder dauerhaft saniert wurden, müssen spätestens am 31. Dezember 2039 überprüft werden. Die Gemeinden können festlegen, ob die Prüfung der privaten Abwassersysteme durch eine qualifizierte, vom Immobilieneigentümer beauftragte Person durchzuführen ist oder ob die Gemeinden die Prüfung der Abwassersysteme selbst durchführen und dem Immobilieneigentümer diese Kosten in Rechnung stellen können. Die

Gemeinden können in Wasserschutzgebieten diese Fristen verkürzen und planen dies zu tun. Allerdings hat das hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz am 23. März 2012 beschlossen, die vorstehend beschriebenen Anforderungen auszusetzen und ihre Wirksamkeit auf Basis einer Evaluierung des Verhältnisses von Aufwand und Kosten der Überprüfung privater Abwassersysteme zum damit verbundenen Nutzen abzuwägen. Zum Ergebnis dieser Evaluierung gibt es noch keine öffentlichen Bekanntgaben.

Bayern, Baden-Württemberg, Bremen und Schleswig-Holstein. In Bayern, Baden-Württemberg, Bremen und Schleswig-Holstein liegen keine Landesverordnungen vor, die genaue Fristen für die Überprüfung von privaten Abwassersystemen festschreiben. Alle privaten Abwassersysteme müssen jedoch gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz wie vorstehend beschrieben regelmäßig überprüft werden. Somit sind die Gemeinden berechtigt, Bestimmungen zur Überprüfung privater Abwassersysteme zu erlassen und verbindliche Fristen festzulegen. Das bayrische Staatsministerium des Inneren empfiehlt, dass die Gemeinden Prüfungen bis spätestens 31. Dezember 2015 und danach alle 30 Jahre vorschreiben. So hat München entsprechend diesen Empfehlungen die Entwässerungssatzung der Münchner Stadtentwässerung erlassen.

Berlin. Berlin schreibt nur Überprüfungen privater Abwassersysteme in bestimmten Wasserschutzgebieten alle 5 bis 20 Jahre vor (in Abhängigkeit von den für das jeweilige Wasserschutzgebiet geltenden Bestimmungen).

Legionellentests

Mit der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) in der Fassung vom 5. Dezember 2012 wurden die Eigentümer spezifizierter zentraler Anlagen zur Wassererwärmung, die in kommerziell bewirtschafteten Mehrfamilienhäusern genutzt werden, verpflichtet, bis spätestens 31. Dezember 2013 das gespeicherte Trinkwasser auf Legionellen (krankheitserregende Bakterien) zu überprüfen und diesen Test mindestens alle drei Jahre, bzw. in Abhängigkeit von der Größe der Einrichtungen einmal jährlich zu wiederholen. Zuständige Behörden können weitere Tests anordnen.

Die Analysen müssen durch Labore durchgeführt werden, die vom jeweiligen Bundesland benannt werden. Der Eigentümer des Gebäudes muss für das Vorhandensein geeigneter Probeentnahmestellen Sorge tragen. Werden bestimmte Grenzwerte überschritten, ergreift die zuständige Behörde regelmäßig Maßnahmen zur Verbesserung der Wasserqualität.

Deutsche Gesetze zum Grunderwerb

Beim Kauf von Immobilien in Deutschland fallen für den Käufer bestimmte Kosten an. Es ist Marktpraxis, dass der Käufer einer Immobilie Grunderwerbsteuer (GrESt) zahlen muss. Die GrESt beträgt aktuell in Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg und Bremen 5,0 % des Kaufpreises der Immobilie, in Berlin und Hessen 6,0 % in Schleswig Holstein 6,5 % und in Bayern 3,5 %. Weitere Kosten in Höhe von rund 1,5 % des Kaufpreises fallen für Notargebühren sowie für Grundbuchgebühren in Abhängigkeit vom Kaufpreis an. Diese zusätzlichen Kosten trägt in der Regel der Käufer. Der GrESt-Satz wird zwar auf Landesebene festgelegt, aber der gesetzliche Rahmen für die GrESt fällt unter die gesetzgeberische Zuständigkeit des Bundes.

Nach geltendem Steuerrecht unterliegt der Kauf einer Beteiligung von über 95 % an einem Unternehmen mit deutschem Grundbesitz der GrESt. Vor dem 6. Juni 2013 konnte diese Steuer durch eine Aktientransaktion vermieden werden, indem 94,9 % der Aktien eines grundbesitzenden Unternehmens und bis zu 94,9 % der Aktien einer Zwischengesellschaft, die die übrigen 5,1 % des grundbesitzenden Unternehmens hielt, erworben wurden. Ein Erwerber konnte so praktisch alle Aktien eines grundbesitzenden Unternehmens halten, ohne der GrESt zu unterliegen.

Am 6. Juni 2013 beschloss der Deutsche Bundestag das Amtshilferichtlinie-Umsetzungsgesetz zur Umsetzung der EU-Amtshilferichtlinie, das am selben Tag in Kraft trat. Einen Tag später wurde das Gesetz vom Bundesrat genehmigt. Nach diesem neuen Gesetz wird die GrESt auch ausgelöst, wenn eine Akquisition oder Transaktion dazu führt, dass ein Unternehmen eine wirtschaftliche Beteiligung von mindestens 95 % an einem Unternehmen hält, welches eine deutsche

Immobilie besitzt, ungeachtet dessen, ob es diese (teilweise) direkt oder (teilweise) indirekt besitzt. Die wirtschaftliche Beteiligung entspricht der Summe der direkten oder indirekten Beteiligungen am Kapital oder Vermögen des betreffenden Unternehmens. Zur Ermittlung der Beteiligungen müssen die Prozentsätze der Beteiligungen am Kapital oder dem Vermögen der Unternehmen nun multipliziert werden. Somit wird nach dem neuen Gesetz die GrESt ausgelöst, wenn das effektive Gesamteigentum unter Berücksichtigung direkter und indirekter Beteiligungen (effektives Eigentum) 95 % oder mehr beträgt, wenn die Kumulierung anhand der auf Look-through-Basis berechneten wirtschaftlichen Beteiligung erfolgt.

Kapitalanlagegesetzbuch

Das deutsche Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) wurde am 16. Mai 2013 vom Deutschen Bundestag beschlossen und am 22. Juli 2013 in Kraft gesetzt. Es löst das Investmentgesetz ab und setzt die EU-Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds um. Das KAGB schreibt vor, dass die Anlagekriterien für das eingesammelte Kapital verbindlich und schriftlich in einem über eine allgemeine Unternehmensstrategie hinausgehenden Umfang bestimmt sein müssen, damit dieses Kapital als Anlagevermögen nach dem Kapitalanlagegesetzbuch qualifiziert ist. Eine festgelegte Anlagestrategie unterscheidet sich damit von einer allgemeinen Unternehmensstrategie dadurch, dass die Anlagekriterien genau bestimmt und die Handlungsspielräume in den Anlagebedingungen und der Satzung eingeschränkt sind.

Im Juni 2013 veröffentlichte die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“) ein Auslegungsschreiben zum Anwendungsbereich des Gesetzes. Darin heißt es, dass nur Fonds, die u.a. eine festgelegte Anlagestrategie im Gegensatz zu einer allgemeinen Unternehmensstrategie verfolgen, dem neuen Gesetz unterliegen. Laut BaFin ist eine festgelegte Anlagestrategie charakterisiert durch die detaillierte Regelung der Anlagekriterien und die Einschränkung der Ermessensfreiheit durch die Satzung oder sonstige verbindliche Verträge. Da die Gesellschaft in ihrem Gesellschaftszweck dem Vorstand einen breiten unternehmerischen Ermessensspielraum und uneingeschränkte Flexibilität in der Geschäftsführung einräumt, sind nach Auffassung der Deutsche Annington nach diesen vorläufigen Richtlinien weder die Gesellschaft noch ihre derzeitigen Immobilien haltenden Tochtergesellschaften als alternative Investmentfonds zu betrachten.

ALLGEMEINE ANGABEN ZUR GESELLSCHAFT UND ZUR GRUPPE

Gründung, Eintragung, Firmenname, Geschäftsjahr und Firmensitz

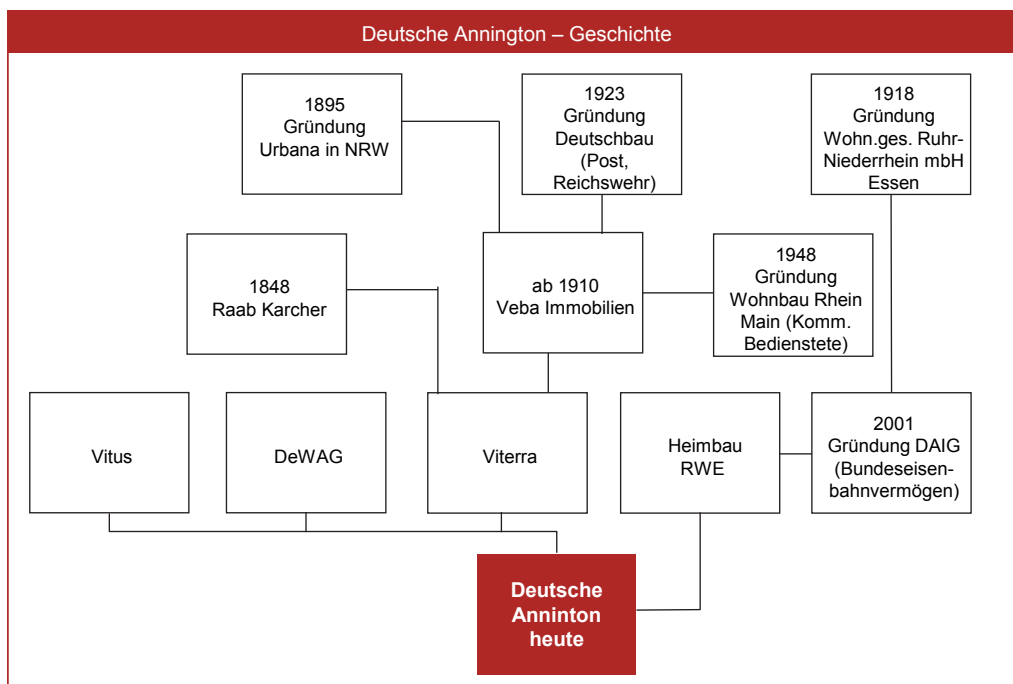
Die Gesellschaft wurde per Gesellschaftsvertrag vom 17. Juni 1998 als Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht gegründet. Die juristische Bezeichnung der Gesellschaft war „Deutsche Annington Immobilien GmbH“ mit Sitz in Frankfurt am Main, Deutschland, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main, Deutschland, unter der Nummer HRB 45366. Infolge einer Aktionärsentscheidung vom 22. Februar 2001 wurde der Firmensitz nach Mainz verlegt, wo die Gesellschaft unter der Nummer HRB 7562 in das Handelsregister des Amtsgerichts der Stadt Mainz, Deutschland, eingetragen wurde.

Am 31. Juli 2001 beschloss die Hauptversammlung die Verlegung des Firmensitzes nach Düsseldorf, Deutschland. Am 6. September 2001 wurde die Gesellschaft unter der Nummer HRB 41246 in das Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf, Deutschland, eingetragen. Am 17. Januar 2012 beschloss die Hauptversammlung die Umwandlung der Rechtsform der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht sowie die Änderung des Namens in „Deutsche Annington Immobilien AG“. Die Änderung von Rechtsform und Name wurde am 1. März 2012 unter der Nummer HRB 67443 in das Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf eingetragen. Am 11. Juni 2012 beschloss die Hauptversammlung die Umwandlung der Aktiengesellschaft in eine Europäische Gesellschaft (*Societas Europaea – SE*), die deutschem und europäischem Recht unterliegt und die Änderung des Namens in „Deutsche Annington Immobilien SE“. All diese Änderungen erfolgten in Übereinstimmung mit den anwendbaren Bestimmungen des deutschen Umwandlungsgesetzes. Die Änderung von Rechtsform und Name wurde am 21. Juni 2012 unter der Nummer HRB 68115 in das Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf eingetragen. Die Gesellschaft ist die Holding-Gesellschaft der Gruppe; die Gruppe führt ihre Geschäfte vornehmlich unter dem Namen „Deutsche Annington“. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft entspricht dem Kalenderjahr.

Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Münsterstraße 248, 40470 Düsseldorf, Deutschland (Tel. +49 (0) 234-314-0).

Geschichte und Entwicklung

Die Gesellschaft



Die Wurzeln der Deutsche Annington lassen sich bis ins späte 19. Jahrhundert zurückverfolgen. Die Deutsche Annington Immobilien GmbH wurde offiziell 1998 gegründet, ruhte aber bis Ende 2000. Die Gesellschaft erwarb dann zwischen 94,1 % und 94,9 % der Anteile an zehn regionalen Eisenbahnwohnungsgesellschaften (EWG), was 65.000 Wohneinheiten des Bundeseisenbahnvermögens („BEV“) entspricht.

Später, im Jahr 2003, erwarb die Gesellschaft eine mittelbare Mehrheitsbeteiligung an der BIG-Heimbau AG, Kronshagen/Kiel, mit rund 10.000 Wohneinheiten. Weitere 4.500 Wohneinheiten wurden Ende 2004 von der RWE Systems Immobilien GmbH & Co. KG, Essen, übernommen.

2005 übernahm die Gesellschaft die Viterra AG, die mit rund 138.000 Wohneinheiten damals größte deutsche Wohnungsgesellschaft. Das Wohnimmobilienportfolio der Viterra AG kann bis zur Gründung von Urbana im Jahr 1895, von Veba Immobilien 1910 und Deutschbau 1923 zurückverfolgt werden. Mit diesem Kauf übernahm die Gesellschaft mit ihren damals rund 220.000 Wohneinheiten die Spitzenposition in der deutschen Wohnimmobilienbranche hinsichtlich der Größe des Immobilienportfolios und eine führende Rolle auf europäischer Ebene.

Im Jahr 2006 konzentrierte sich die Gesellschaft darauf die übernommenen Strukturen zu implementieren und zu optimieren und schloss damit die Integration der Viterra AG zum Ende des Jahres ab.

Die folgenden Jahre waren der Steigerung der Gesamteffizienz der Gesellschaft und der Erhaltung ihres Wachstums gewidmet, insbesondere durch den Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung von 94,5 % an der Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH, die 2009 4.500 Wohneinheiten umfasste, und durch die Übernahme mehrerer kleiner Wohnungsbestände, sodass insgesamt 16.500 neue Wohneinheiten erworben wurden. Zusätzlich trugen Verkäufe zur Konzentration des Immobilienbestands in Ballungsräumen bei. 2011 erreichte der Wohneinheiten-Anteil der Gesellschaft, der in Städten mit einer Bevölkerung von über 100.000 lag, 69 %. Diese Konzentration von Wohneinheiten trug zu einem zuverlässigen und stabilen Anstieg der Unternehmensgewinne bei, da sich hierdurch die Serviceleistungen und Instandhaltungen einfacher gestalteten.

Im April 2014 schloss Deutsche Annington die Übernahme des Immobiliengeschäftes von DeWAG ab; zudem wurde ein Investitions- und Einbringungsvertrag geschlossen, dessen Ziel die Integration von Teilen des Immobiliengeschäftes der Vitus-Gruppe war; diese Integration wurde zum 1. Oktober 2014 vollzogen. Insgesamt wurde im Rahmen der beiden Transaktionen ein Bestand von ca. 41.500 Einheiten zum 31. Dezember 2013 zu einem Kaufpreis von rund EUR 2,4 Mrd. erworben. Am 9. Oktober 2014 wurden 9.600 der bei der Übernahme der Vitus-Gruppe erworbenen Wohneinheiten in eine Tochtergesellschaft der LEG Immobilien AG verkauft. Die Veräußerung wurde am 23. Oktober 2014 vollzogen.

Eisenbahnwohnungsgesellschaften (EWG)

Ende des 19. Jahrhunderts führten der Zustrom von Menschen aus ländlichen Gegenden und ein Anstieg der Geburtenrate sowohl zum raschen Wachstum der Stadtbevölkerung als auch zu einer Verknappung der Wohnflächen. Als Reaktion darauf gründete die deutsche Eisenbahngesellschaft schließlich 18 Eisenbahnwohnungsgesellschaften (EWG), die bezahlbare Wohnungen für Arbeiter, Angestellte und Beamte der deutschen Eisenbahn bauten. Diese Gesellschaften waren im Bundeseisenbahnvermögen (BEV) zusammengefasst, dessen Wohnkapazität rund 115.000 Wohneinheiten betrug. Ende 2000 genehmigte der Deutsche Bundestag die Privatisierung der EWG, und die Bundesregierung verkaufte die Gesellschaften an unterschiedliche Bieter. Die zehn Gesellschaften mit den meisten Wohneinheiten, rund 65.000 Apartments, wurden von Deutsche Annington Immobilien GmbH gekauft. 5,1 % der Aktien der Gesellschaften verblieben beim BEV.

Viterra AG

Die Viterra AG, auf die die meisten Wohneinheiten im Bestand der Gesellschaft entfallen, entstand aus einer Fusion zwischen der Veba Immobilien AG und der Raab Karcher AG im Jahr

1998. Der Bestand von Viterra umfasste ca. 138.000 auf ganz Deutschland verteilte eigene oder verwaltete Wohneinheiten, ein Portfolio von rund 40 Bauprojekten von Wohn- und Gewerbeimmobilien und ein Portfolio von rund 70 Gewerbe- und Logistikobjekten.

Ursprünglich geht sie jedoch auf die Rheinisch-Westfälische Wohnstätten AG zurück, eine weitere Wohnungsgesellschaft, die 1933 für Arbeiter und Angestellte gegründet wurde. Daher ist die Geschichte der Viterra AG der Geschichte der EWG ähnlich.

2005 wurde die Viterra AG von Deutsche Annington übernommen.

DeWAG

Das DeWAG-Portfolio besteht aus rund 11.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten vor allem in den Großräumen München, Frankfurt, Düsseldorf, Köln und Hamburg. Am 26. Februar 2014 schloss Deutsche Annington einen Anteilskaufvertrag mit den Gesellschaftern der DeWAG ab, im Rahmen dessen Deutsche Annington 94 % der Anteile an der DeWAG erwarb. Die Gesamtinvestition für den Kauf der DeWAG betrug rund EUR 1,0 Mrd. Die Übernahme der DeWAG wurde am 1. April 2014 abgeschlossen.

Behaltene Vitus-Gruppe

Am 28. Februar 2014 schlossen Deutsche Annington und die Anteilseigner der Vitus-Gruppe einen Investitions- und Einbringungsvertrag, der am 17. April 2014 geändert und neu gefasst wurde (siehe „*Wesentliche Verträge—Verträge im Zusammenhang mit kürzlich durchgeführten Akquisitionen—Übernahme der Vitus-Gruppe*“). Der Erwerb der Vitus-Gruppe wurde am 1. Oktober 2014 vollzogen. Nach dem Verkauf der rund 9.600 Wohneinheiten, die im Rahmen der Übernahme der Vitus-Gruppe in Nordrhein-Westfalen erworben wurden, besteht das Behaltene Vitus-Portfolio aus rund 20.400 Wohneinheiten vor allem in den Städten Bremen und Kiel.

Dauer der Gesellschaft und Gesellschaftszweck

Die Gesellschaft wurde auf unbegrenzte Zeit gegründet.

Gemäß § 2 der Satzung ist der Gesellschaftszweck, das Betreiben von Immobiliengeschäften und damit zusammenhängender Geschäfte jedweder Art, insbesondere der Erwerb, die Verwaltung und Veräußerung von bebauten oder unbebauten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten in Deutschland und im Ausland. Die Gesellschaft kann ferner Beteiligungen an deutschen oder ausländischen Kapital- und Personengesellschaften erwerben, halten und veräußern, die die vorbezeichneten Geschäfte betreiben. Zu diesem Zweck darf sich die Gesellschaft insbesondere in den Gebieten des Erwerbs, der Errichtung, des Betriebs, der Betreuung, der Bewirtschaftung und der Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen betätigen und alle im Bereich der Bewirtschaftung von Wohnungs- und Gewerbebauten, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, insbesondere Grundstücke erwerben, entwickeln, erschließen, sanieren, belasten, veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann sich ferner im Bereich der Entwicklung und Vermarktung von technischem, kaufmännischem und sonstigem Know-how und der Bereitstellung von Dienstleistungen aller Art im Zusammenhang mit dem beschriebenen Unternehmensgegenstand betätigen.

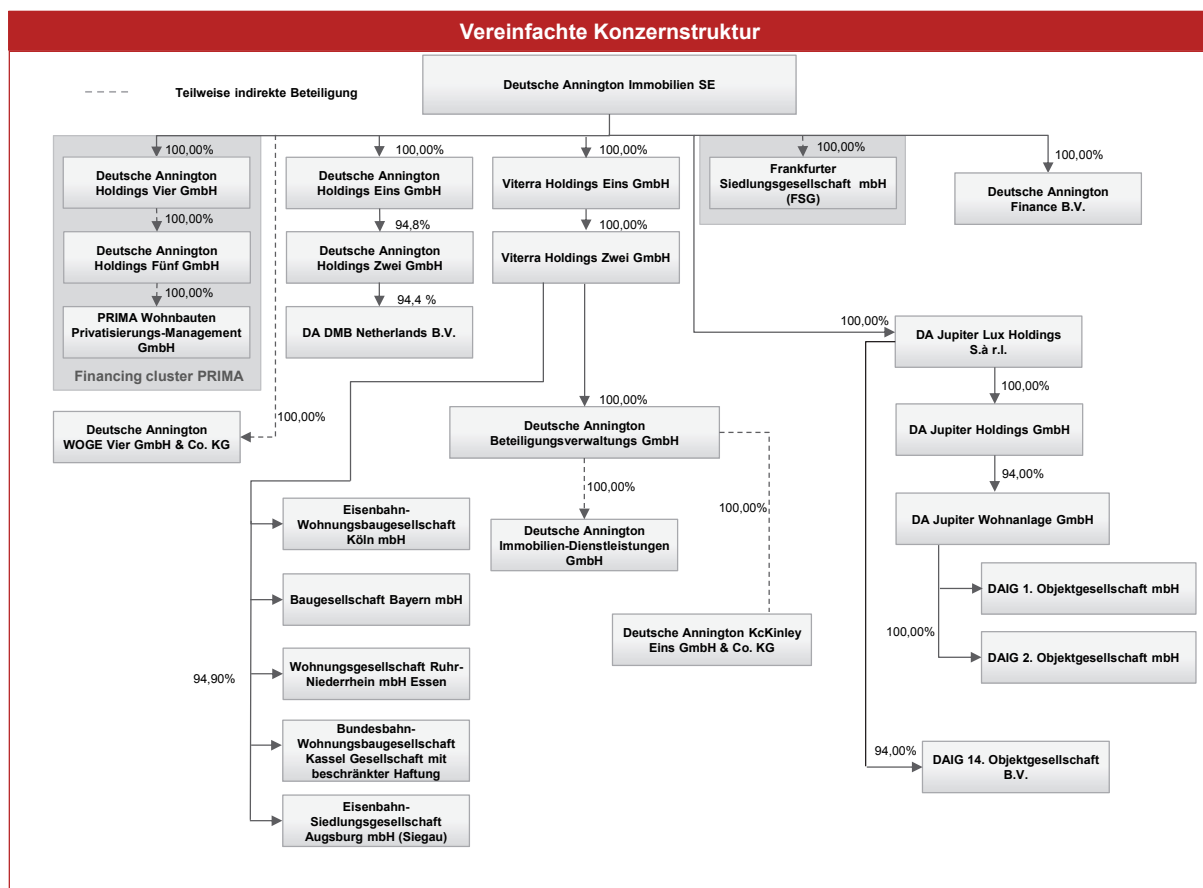
Die Gesellschaft kann jede ihrer Beteiligungen veräußern und ihr Geschäft oder ihr Vermögen insgesamt oder Teile davon abspalten oder an verbundene Unternehmen übertragen. Sie kann ferner Unternehmen unter einheitlicher Leitung zusammenfassen oder sich auf die Verwaltung von Beteiligungen beschränken.

Die Gesellschaft darf auch andere Geschäfte betreiben, wenn diese geeignet sind, den Gegenstand des Unternehmens zu verwirklichen. Die Gesellschaft ist berechtigt, den Unternehmensgegenstand auch nur teilweise auszufüllen oder durch Unternehmen, an denen sie beteiligt ist. Sie kann Zweigniederlassungen in Deutschland und im Ausland errichten.

Struktur der Gruppe

Die Gesellschaft ist die Holding-Gesellschaft der Gruppe. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wird in erster Linie durch die entsprechenden Tochtergesellschaften ausgeführt. Der Konzernabschluss der Gruppe enthält alle wesentlichen Tochtergesellschaften, bei denen Deutsche Annington aus ihrem Engagement in das Unternehmen schwankenden Renditen ausgesetzt ist bzw. Anrechte auf diese besitzt und die Fähigkeit hat, diese Renditen mittels ihrer Verfügungsgewalt über das Unternehmen zu beeinflussen. Der Konsolidierungskreis umfasst zum 30. September 2014 112 Tochtergesellschaften.

In dem folgenden Schaubild ist eine aktuelle Zusammenfassung (in vereinfachter Form) der wesentlichen Tochtergesellschaften der Gesellschaft unter Berücksichtigung des durchgerechneten Beteiligungsanteils dargestellt. Die dargestellten Beteiligungen umfassen auch Anteile an verbundenen Gesellschaften gemäß §§ 15 ff. Aktiengesetz. Die Kommanditgesellschaften der Gruppe werden über Dritterwerberstrukturen gehalten. Aufgrund der angewandten Berechnungsmethode sind diese in dem folgenden Schaubild nicht dargestellt. Die unten angegebenen Beteiligungen sind auf zwei Nachkommastellen gerundet. Die grau unterlegten Bereiche stellen entweder die Finanzierungsgruppen dar, zu denen die betreffenden Gesellschaften gehören, oder umfassen die Service-Gesellschaften.



Wesentliche Tochtergesellschaften

Die folgende Aufstellung gibt einen Überblick über die wesentlichen Tochtergesellschaften des Unternehmens. Der Anteilsbesitz spiegelt die direkte und indirekte wirtschaftliche Beteiligung der Gruppe an dem jeweiligen Unternehmen wider. Das heißt, dass Anteile, die von dem jeweiligen Unternehmen selbst gehalten werden, bei der Berechnung des Prozentsatzes der Beteiligung nicht berücksichtigt werden. Die unten angegebenen Beteiligungen sind auf zwei Nachkommastellen gerundet. Zum 31. Dezember 2013 stand hinsichtlich der bei jeder der unten aufgeführten

Tochtergesellschaften ausgegebenen Aktien kein Betrag mehr aus. Das Hauptgeschäftsfeld jeder dieser Tochtergesellschaften ist in den entsprechenden Fußnoten beschrieben.

Name und Sitz	Anteil der Gesellschaft am Kapital der Tochtergesellschaft (direkt oder indirekt)	Begebenes Kapital per 30. September 2014	Kapitalrücklage per 30. September 2014	Gewinn/Verlust Geschäftsjahr (31. Dezember 2013)	Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschaft per 30. September 2014	Forderungen von der Gesellschaft per 30. September 2014
	(in %)	(in EUR Mio.)		(ungeprüft*)	(in EUR Mio.)	
Deutsche Annington Immobilien-Dienstleistungen GmbH, Düsseldorf ⁽¹⁾	94,9	0,3	7,5	(2,4)	0,0	14,0
Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH (FSG), Düsseldorf ⁽¹⁾	100,0	14,8	0,0 ⁽⁴⁾	14,1	0,0	378,5
Deutsche Annington Woge Vier GmbH & Co. KG, Bochum ⁽¹⁾	100,0	180,6	0,0	(0,1)	0,0	9,9
Deutsche Annington Holdings Eins GmbH, Düsseldorf ⁽³⁾	100,0	<0,1	165,9	(2,8)	0,1	0,0
Deutsche Annington Holdings Zwei GmbH, Düsseldorf ⁽¹⁾	94,8	<0,1	138,8	(2,7)	1,4	0,0
Deutsche Annington DMB Netherlands B.V., Eindhoven/NL ⁽¹⁾	94,4	<0,1	7,9	(1,8)	12,6	0,0
Viterra Holdings Eins GmbH, Düsseldorf ⁽³⁾	100,0	<0,1	1.369,8	(1,1)	26,2	0,0
Viterra Holding Zwei GmbH, Düsseldorf ⁽³⁾	100,0	0,1	1.370,6 ⁽⁵⁾	(2,7)	8,4	0,0
Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH, Düsseldorf ⁽¹⁾	100,0	34,5	1.237,4	5,7	78,5	0,0
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH, Düsseldorf ⁽³⁾	100,0	<0,1	36,8	7,0	5,7	0,0
Deutsche Annington Holdings Fünf GmbH, Düsseldorf ⁽³⁾	100,0	<0,1	36,9	7,2	1,9	0,0
Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH Essen, Essen ⁽¹⁾	94,9	5,9	3,6	(2,6)	14,3	0,0
Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Köln mbH, Köln ⁽¹⁾	94,9	10,9	8,6 ⁽⁶⁾	(4,0)	5,4	0,0
Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Kassel Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Kassel ⁽¹⁾	94,9	2,9	2,6	(2,6)	38,3	0,2
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH (Siegau), Augsburg ⁽¹⁾	94,9	2,9	9,5	(9,5)	1,8	0,0
Baugesellschaft Bayern mbH, München ⁽¹⁾	94,9	6,3	0,9 ⁽⁷⁾	6,0	5,2	0,0
Deutsche Annington Finance B.V., Amsterdam/NL ⁽²⁾	100,0	<0,1	2,0	(7,3)	38,2	0,0
PRIMA Wohnbauten Privatisierungs – Management GmbH, Berlin ⁽¹⁾	100,0	0,1	13,0	7,3	0,0	7,9
Deutsche Annington McKinley Eins GmbH & Co. KG, Bochum ⁽¹⁾	100,0	47,2	0,0	(6,2)	0,0	7,2
DA Jupiter Lux Holdings S.à r.l., Luxemburg ⁽³⁾	94,0	4,1	538,6	(8,2)	0,0	0,0
DA Jupiter Holdings GmbH, Düsseldorf ⁽³⁾	100,0	<0,1	174,8	(15,7)	0,0	6,1
DA Jupiter Wohnanlage GmbH, Düsseldorf ⁽¹⁾	94,0	9,5	0,0	14,1	0,0	108,6
DAIG 1. Objektgesellschaft mbH, Düsseldorf ⁽¹⁾	100,0	0,8	11,8	6,6	70,8	0,0
DAIG 2. Objektgesellschaft mbH, Düsseldorf ⁽¹⁾	100,0	<0,1	0,0	2,9	18,2	0,0
DAIG 14. Objektgesellschaft B.V., Amsterdam/NL ⁽¹⁾	100,0	<0,1	11,4	(2,4)	0,0	3,0

*) Jeweils entnommen oder abgeleitet aus den Rechnungslegungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft.

- (1) Hauptgeschäftsbereich: Immobilien.
- (2) Hauptgeschäftsbereich: Dienstleistungen.
- (3) Hauptgeschäftsbereich: Holding.
- (4) Gewinnrücklage EUR 83,8; Gewinnvortrag EUR 333,1.
- (5) Gewinnrücklage EUR 6,5; Verlustvorträge (EUR 498,2).
- (6) Gewinnvortrag EUR 118,2.
- (7) Gewinnvortrag EUR 108,9.

Abschlussprüfer

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Alfredstraße 277, 45133 Essen, Deutschland, ist für die Geschäftsjahre 2013, 2012 und 2011 als Abschlussprüfer der Deutsche

Annington Immobilien SE, vor und nach deren Änderung von Rechtsform und Name, bestellt worden. KPMG prüfte die Konzernabschlüsse für Deutsche Annington Immobilien SE, die für die Geschäftsjahre 2013, 2012 und 2011 gemäß IFRS erstellt wurden sowie den gemäß deutschen Rechnungslegungsvorschriften erstellten Einzelabschluss der Gesellschaft für 2013 und vergab jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. KPMG ist Mitglied der Wirtschaftsprüfungskammer, Rauchstraße 26, 10787 Berlin, Deutschland.

Meldungen, Zahlstelle

Gemäß § 3 der Satzung werden die Meldungen der Gesellschaft im Bundesanzeiger veröffentlicht.

In Übereinstimmung mit dem deutschen Wertpapierprospektgesetz werden Meldungen, die mit der Billigung dieses Prospekts zusammenhängen, oder etwaige Nachträge dazu auf die Art veröffentlicht, die in diesem Prospekt vorgesehen ist, also auf der Website der Gesellschaft (www.deutsche-annington.com) und in Form von gedruckten Exemplaren, die in der Geschäftsstelle der Deutsche Annington Immobilien SE in der Philippstraße 3, 44803 Bochum, Deutschland (Tel. +49 (0) 234-314-0) bereitgestellt werden.

Zahlstelle ist die Deutsche Bank. Die Postanschrift der Zahlstelle ist die Taunusanlage 12 in 60325 Frankfurt am Main, Deutschland.

BESCHREIBUNG DES GRUNDKAPITALS DER DEUTSCHE ANNINGTON IMMOBILIEN SE UND GELTENDE BESTIMMUNGEN

Aktuelles Aktienkapital; Aktien

Das Aktienkapital der Gesellschaft beläuft sich derzeit auf EUR 271.622.425. Es besteht aus 271.622.425 Stückaktien, von denen keine einen Nennbetrag hat. Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt. Die Aktien wurden entsprechend deutschem Recht geschaffen.

Entwicklung des gezeichneten Kapitals seit Gründung der Gesellschaft

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft hat sich wie folgt entwickelt:

Zum 17. Juni 1998 hatte die Gesellschaft, die damals die Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung hatte, ein Stammkapital von DM 50.000,00. Per Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Dezember 2000 wurde das Stammkapital der Gesellschaft auf Euro umgestellt und gegen Einlagen um EUR 35,41 (Rundungsbetrag) und noch einmal EUR 400 von EUR 25.564,59 auf EUR 26.000 erhöht. Die Kapitalerhöhung wurde am 27. Dezember 2000 in das Handelsregister eingetragen. Per Beschluss der Hauptversammlung vom 23. Juni 2004 wurde das Stammkapital der Gesellschaft gegen Einlagen um EUR 24.000 von EUR 26.000 auf EUR 50.000 erhöht. Die Kapitalerhöhung wurde am 13. Juli 2004 in das Handelsregister eingetragen. Am 28. September 2004 beschloss die Gesellschafterversammlung eine weitere Erhöhung des Stammkapitals der Gesellschaft um EUR 25.000 von EUR 50.000 auf EUR 75.000, die am 11. Oktober 2004 eingetragen wurde. Vor der Umwandlung in eine Aktiengesellschaft wurde das Stammkapital per Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 10. Oktober 2011 um EUR 45.000 von EUR 75.000 auf EUR 120.000 erhöht. Die Kapitalerhöhung wurde am 18. Oktober 2011 in das Handelsregister eingetragen. Bei der Umwandlung in eine Europäische Gesellschaft (*Societas Europaea*) am 21. Juni 2012 blieb das gezeichnete Kapital unverändert.

Per Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 9. Juni 2013 wurde das Grundkapital der Gesellschaft aus ihren eigenen Mitteln um EUR 199.880.000 von EUR 120.000 auf EUR 200.000.000 erhöht. Die Kapitalerhöhung wurde am 12. Juni 2013 in das Handelsregister eingetragen.

Per Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 30. Juni 2013 wurde das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bareinlage um EUR 22.222.223 von EUR 200.000.000 auf EUR 222.222.223 erhöht. Der damalige alleinige Aktionär verzichtete auf sein Bezugsrecht und die Durchführung dieser Kapitalerhöhung wurde am 2. Juli 2013 in das Handelsregister eingetragen.

Per Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 10. Juli 2013 wurde das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bareinlage von EUR 222.222.223 um EUR 2.020.202 auf EUR 224.242.425 erhöht. Die Aktionäre verzichteten auf ihr Bezugsrecht und die Durchführung dieser Kapitalerhöhung wurde am 12. Juli 2013 in das Handelsregister eingetragen.

Am 28. Februar 2014 und am 4. März 2014 beschloss der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats eine Erhöhung des Grundkapitals gegen Bareinlage von EUR 224.242.425 um EUR 16.000.000 auf EUR 240.242.425; hierfür wurde ein Teil des genehmigten Kapitals der Gesellschaft verwendet. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen, und die Durchführung dieser Kapitalerhöhung wurde am 7. März 2014 in das Handelsregister eingetragen.

Am 28. Februar 2014 und am 12. September 2014 beschloss der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 15. September 2014 eine Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft von EUR 240.242.425 um EUR 11.780.000 auf EUR 252.022.425; hierfür wurde ein Teil des genehmigten Kapitals der Gesellschaft verwendet. Die 11.780.000 Aktien wurden an die Verkäufer von Teilen des Bestands der Vitus-Gruppe gegen die Einbringung bestimmter Anteile und Vermögenswerte der Vitus-Gruppe ausgegeben. Diese Aktien sind Teil der Gegenleistung für den Erwerb bestimmter Immobilienunternehmen der Vitus-Gruppe durch Deutsche Annington. Das

Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen, und die Durchführung dieser Kapitalerhöhung wurde am 9. Oktober 2014 in das Handelsregister eingetragen.

Am 29. Oktober 2014, am 5. November 2014 und am 6. November 2014 beschloss der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 29. Oktober 2014 und vom 6. November 2014 eine Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft gegen Bareinlage von EUR 252.022.425 um EUR 19.600.000 auf EUR 271.622.425; hierfür wurde ein Teil des genehmigten Kapitals der Gesellschaft verwendet. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen, und die Durchführung dieser Kapitalerhöhung wurde am 10. November 2014 in das Handelsregister eingetragen.

Am 1. Dezember 2014 beschloss der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 30. November 2014 die Erhöhungen des Grundkapitals der Gesellschaft gegen gemischte Sacheinlage und/oder Bareinlage um bis zu EUR 88.741.212. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Die Eintragung in das Handelsregister steht noch aus.

Genehmigtes Kapital

Zum Datum dieses Prospekts beläuft sich das genehmigte Kapital der Gesellschaft auf insgesamt EUR 88.741.212.

Per Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 30. Juni 2013 ermächtigten die Aktionäre der Gesellschaft den Vorstand, das Grundkapital der Gesellschaft vorbehaltlich der Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 29. Juni 2018 um bis zu EUR 111.111.111 zu erhöhen (das Genehmigte Kapital). Nach Ausnutzung eines Teils des Genehmigten Kapitals in Höhe von EUR 27.780.000 (wie oben beschrieben) ist der Vorstand weiterhin berechtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mithilfe des Genehmigten Kapitals um EUR 83.331.111 zu erhöhen.

Per Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 9. Mai 2014 ermächtigten die Aktionäre der Gesellschaft den Vorstand, das Grundkapital der Gesellschaft vorbehaltlich der Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 8. Mai 2019 um bis zu EUR 25.010.101 zu erhöhen (das Genehmigte Kapital 2014). Nach Ausnutzung eines Teils des Genehmigten Kapitals 2014 in Höhe von EUR 19.600.000 (wie oben beschrieben) ist der Vorstand weiterhin berechtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mithilfe des Genehmigten Kapitals 2014 um EUR 5.410.101 zu erhöhen.

Weitere Ausnutzungsbeschlüsse hinsichtlich des Genehmigten Kapitals und des Genehmigten Kapitals 2014 um bis zu EUR 88.741.212 (Angebotskapitalerhöhung I) bzw. hinsichtlich des Genehmigten Kapitals um bis zu EUR 83.331.111 (Angebotskapitalerhöhung II) fasste der Vorstand am 1. Dezember 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 30. November 2014. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Die Ausgabe neuer DA-Angebotsaktien aus den Genehmigten Kapitalia dient dabei nicht nur der Befriedigung von Ansprüchen der Gagfah-Aktionäre aufgrund des Übernahmeangebots, sondern erfolgt auch, soweit den Gagfah-Aktionären ein Andienungsrecht nach Art. 16 Abs. 1 des Luxemburgischen Übernahmegesetzes zusteht (siehe ausführlicher *„Beschreibung der beabsichtigten Übernahme der Gagfah S.A.—Transaktionsstruktur*).

Bei der Ausnutzung des Genehmigten Kapitals oder des Genehmigten Kapitals 2014 ist den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch berechtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats in bestimmten Fällen auszuschließen, die den jeweiligen Gesellschafterbeschlüssen zu entnehmen sind; unter anderem kann das Bezugsrecht ausgeschlossen werden, wenn die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen erfolgt, insbesondere dann, wenn die Kapitalerhöhung zum Zweck des Erwerbs von Immobiliengesellschaften und Immobilienportfolien erfolgt.

Bedingtes Kapital

Am 30. Juni 2013 beschloss die Hauptversammlung gemäß Artikel 5 der SE-Verordnung in Verbindung mit § 192 Aktiengesetz ein bedingtes Kapital zu schaffen. § 6 der Satzung sieht, in der per Hauptversammlungsbeschluss geänderten Fassung vor, dass das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 100.000.000, eingeteilt in bis zu 100.000.000 Stück neuen Aktien, bedingt erhöht ist. Die aufgrund der Ausübung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten oder der Erfüllung von Wandlungs-

bzw. Optionspflichten ausgegebenen neuen Aktien sind ab dem Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe dividendenberechtigt. Abweichend hiervon kann der Vorstand, sofern rechtlich zulässig, mit Zustimmung des Aufsichtsrats festlegen, dass die neuen Aktien vom Beginn des Geschäftsjahres an, für das im Zeitpunkt der Ausübung der Wandlungs- bzw. Optionsrechte oder der Erfüllung von Wandlungs- bzw. Optionspflichten noch kein Beschluss der Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst worden ist, dividendenberechtigt sind. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Bedienung von Wandlungsrechten, die aufgrund von Optionsrechten, Options- oder Wandelanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen (oder einer Kombination dieser Instrumente) bestehen, die von der Gesellschaft oder von abhängigen oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehenden Unternehmen aufgrund der, von der Hauptversammlung vom 30. Juni 2013 beschlossenen Ausgabeermächtigung, ausgegeben oder garantiert wurden. Die außerordentliche Hauptversammlung ermächtigte den Vorstand zur Ausgabe von Wandelanleihen in Höhe von bis zu EUR 3 Mrd. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als die Inhaber von Options- oder Wandlungsrechten bzw. die zur Optionsausübung bzw. Wandlung Verpflichteten von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder, soweit sie zur Optionsausübung bzw. Wandlung verpflichtet sind, ihre Verpflichtung zur Optionsausübung bzw. Wandlung erfüllen und soweit nicht andere Erfüllungsformen eingesetzt werden. Der Vorstand wurde ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

Kauf eigener Aktien

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospekts hält weder die Gesellschaft noch eine Drittpartei, im Auftrag der Gesellschaft, eigene Aktien an der Gesellschaft.

Am 30. Juni 2013 ermächtigte die außerordentliche Hauptversammlung den Vorstand unter der Voraussetzung der Erfüllung des Grundsatzes der Gleichbehandlung der Aktionäre dazu, bis zum 29. Juni 2018 eigene Aktien an der Gesellschaft zu erwerben, und zwar in Höhe von bis zu 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft, einschließlich des vorher von der Gesellschaft gehaltenen oder der Gesellschaft gemäß Artikel 5 der SE-Verordnung in Verbindung mit § 71d und § 71e Aktiengesetz zugerechneten Grundkapitals. Die Aktien können (i) über die Börse, (ii) mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots in einer oder mehreren Tranchen, (iii) durch die Ausgabe von Andienungsrechten auf anteiliger Basis an die Aktionäre oder (iv) mittels Put- und Call-Optionen oder einer Kombination aus beiden erworben werden. Es darf kein Handel in eigenen Aktien erfolgen. Der Vorstand ist berechtigt, die Aktien einzuziehen oder sie mit Zustimmung des Aufsichtsrats wie folgt zu verwenden: (i) Veräußerung der erworbenen Anteile gegen Barzahlung und zu einem Preis, der den Börsenkurs zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht wesentlich unterschreitet und vorausgesetzt, dass die so veräußerten eigenen Aktien 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft, zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Aktienwerb, nicht übersteigen, (ii) Übertragung der erworbenen Aktien gegen Sacheinlage zum Zweck des Erwerbs, der Übernahme von Anteilen an einer anderen Gesellschaft oder dem Erwerb von Immobilien und Immobilienportfolien oder zur Bedienung von Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionsschuldverschreibungen oder einer Kombination dieser Instrumente, die gegen Sacheinlage begeben werden, (iii) Anbieten der erworbenen Aktien unter anderem an Mitarbeiter der Gesellschaft und von Konzernunternehmen sowie Geschäftsführern von Konzernunternehmen und (iv) Erfüllung von Verpflichtungen aus von der Gesellschaft oder einem Konzernunternehmen ausgegebenen Optionsrechten, Options- oder Wandelanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen oder einer Kombination dieser Instrumente wobei auch hier der Anteil der veräußerten eigenen Aktien 10 % des Grundkapitals nicht übersteigen darf. Dies umfasst auch die Ermächtigung, die Aktien gratis oder zu sonstigen Vorzugskonditionen im Rahmen von Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen zu übertragen und die Übertragung der Aktien auf ein Kreditinstitut mit der Verpflichtung, diese Aktien im Rahmen der Beteiligungsprogramme den Mitarbeitern anzubieten.

Ferner kann das Bezugsrecht der derzeitigen Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats für Spitzenbeträge ausgeschlossen werden, wenn die erworbenen Aktien mittels eines öffentlichen Angebots an die Aktionäre veräußert werden.

Allgemeine Bestimmungen, die für eine Liquidation der Gesellschaft gelten

Abgesehen von der Liquidation infolge eines Insolvenzverfahrens, kann die Gesellschaft nur mit einer Mehrheit von 75 % oder mehr des bei der Hauptversammlung vertretenen Grundkapitals, bei der eine solche Abstimmung stattfindet, liquidiert werden. Gemäß Artikel 63 der SE-Verordnung in Verbindung mit dem Aktiengesetz wird jegliches Vermögen, das im Fall einer Liquidation der Gesellschaft nach Begleichung aller Verbindlichkeiten der Gesellschaft übrig bleibt, unter den Aktionären, entsprechend ihrem Aktienanteil, aufgeteilt. Das Aktiengesetz enthält gewisse Schutzbestimmungen für Gläubiger, die im Fall einer Liquidation zu beachten sind.

Allgemeine Bestimmungen, die bei einer Veränderung des Grundkapitals gelten

Gemäß Artikel 5 und 59 der SE-Verordnung in Verbindung mit dem deutschen Aktiengesetz muss bei einer Aktiengesellschaft ein Hauptversammlungsbeschluss mit einer Mehrheit von mindestens 75 % des bei der Abstimmung vertretenen Grundkapitals getroffen werden, um das Grundkapital zu erhöhen. Der Satzung der Gesellschaft zufolge können bestimmte Kapitalmaßnahmen, die keinen Verwässerungseffekt auf die Beteiligungen der Aktionäre haben (z. B. Kapitalerhöhungen mit Bezugsrecht der Aktionäre gegen Einlagen, Kapitalerhöhungen aus Gesellschaftsmitteln und die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen, Gewinnschuldverschreibungen und sonstigen Instrumenten, auf die die Aktionäre ein Bezugsrecht haben), durch einfache Mehrheit beschlossen werden. Aktionäre können auch genehmigtes Kapital schaffen. Hierfür muss ein Beschluss mit einer Mehrheit von mindestens 75 % des bei einer Abstimmung vertretenen Grundkapitals gefasst werden, der den Vorstand zur Ausgabe einer bestimmten Menge an Aktien innerhalb eines Zeitraums ermächtigt, der fünf Jahre nicht überschreitet. Der Nennbetrag des genehmigten Kapitals darf die Hälfte des Grundkapitals, das zur Zeit der Ermächtigung vorhanden ist, nicht überschreiten.

Außerdem können die Aktionäre durch einen Beschluss, der mit einer Mehrheit von mindestens 75 % des bei einer Abstimmung vertretenen Grundkapitals gefasst wird, bedingtes Kapital zu folgenden Zwecken schaffen: (i) Zur Gewährung von Umtausch- oder Bezugsrechten an Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen; (ii) zur Vorbereitung des Zusammenschlusses mehrerer Unternehmen oder (iii) zur Gewährung von Bezugsrechten an Arbeitnehmer und Mitglieder der Geschäftsführung. Der Nennbetrag des bedingten Kapitals darf 10 % des bei Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals dann nicht überschreiten, wenn es zur Ausgabe von Aktien an Führungskräfte und Mitarbeiter geschaffen wird; in allen anderen Fällen darf es 50 % nicht überschreiten. Beschlüsse zur Verringerung des Aktienkapitals erfordern eine Mehrheit von 75 % des bei Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals.

Allgemeine Bestimmungen zum Bezugsrecht

Grundsätzlich wird gemäß Artikel 5 der SE-Verordnung in Verbindung mit § 186 Aktiengesetz allen Aktionären ein Bezugsrecht für neue Aktien gewährt, die bei einer Kapitalerhöhung ausgegeben werden. Dasselbe gilt für Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und Gewinnschuldverschreibungen. Bezugsrechte sind frei übertragbar und können während eines festgelegten Zeitraums vor Ablauf der Bezugsfrist an den deutschen Wertpapierbörsen gehandelt werden. Aktionäre sind jedoch nicht berechtigt, eine Zulassung zum Handel für Bezugsrechte zu beantragen. Die Hauptversammlung kann mit einer Mehrheit von mindestens 75 % des bei Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals einen Bezugsrechtsausschluss beschließen. Um die Aktionäre vom Bezugsrecht auszuschließen, ist auch ein Bericht des Vorstands erforderlich, der rechtfertigt und belegt, dass das Interesse der Gesellschaft an einem Bezugsrechtsausschluss das Interesse der Aktionäre an einem Bezugsrecht überwiegt. Konkret ist ein Bezugsrechtsausschluss für Aktionäre bei der Ausgabe neuer Aktien zulässig, wenn

- die Gesellschaft das Grundkapital gegen Bareinlagen erhöht,
- die Kapitalerhöhung 10 % des vorhandenen Grundkapitals nicht übersteigt, und
- der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet.

Ausschluss von Minderheitsaktionären

Gemäß Artikel 9(1) c) (ii) der SE-Verordnung in Verbindung mit §§ 327a ff. Aktiengesetz, die den sogenannten „aktienrechtlichen Squeeze-out“ behandeln, kann die Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft auf Verlangen eines Aktionärs, dem 95 % des Grundkapitals gehören („**Hauptaktionär**“) die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf den Hauptaktionär gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung beschließen. Die Höhe der Barabfindung, die den Minderheitsaktionären geboten werden muss, muss „die Verhältnisse der Gesellschaft“ zum Zeitpunkt der Beschlussfassung ihrer Hauptversammlung berücksichtigen. Die Höhe der Barzahlung basiert auf dem vollständigen Wert des Unternehmens, der im Allgemeinen anhand der Ertragswertmethode ermittelt wird. Die Minderheitsaktionäre sind berechtigt, die Einleitung eines Spruchverfahrens zu beantragen, bei dem die Angemessenheit der Barabfindung geprüft wird.

Das Umwandlungsgesetz sieht mittlerweile eine Alternative zum Squeeze-out von Minderheitsaktionären vor. Ein Mehrheitsaktionär, der mindestens 90 % der Anteile einer Aktiengesellschaft hält, kann von der Hauptversammlung den Beschluss fordern, dass die Minderheitsaktionäre ihre Anteile gegen Zahlung einer angemessenen Barabfindung an den Mehrheitsaktionär verkaufen müssen, vorausgesetzt, dass (i) der Mehrheitsaktionär eine Aktiengesellschaft, eine Kommanditgesellschaft auf Aktien (KGaA) oder eine Europäische Gesellschaft (SE) mit Sitz in Deutschland ist und (ii) der Squeeze-out durchgeführt wird, um nach dem Umwandlungsgesetz eine Verschmelzung zwischen dem Mehrheitsaktionär und der Aktiengesellschaft zu ermöglichen. Die Hauptversammlung, die den Squeeze-out genehmigt, muss innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Verschmelzungsvertrags stattfinden. Die Verfahrensweise bei diesem Squeeze-out entspricht im Wesentlichen derer des oben beschriebenen aktienrechtlichen Squeeze-out, einschließlich der Option der Minderheitsaktionäre, die Angemessenheit der Barabfindung prüfen zu lassen.

Gemäß § 39a und § 39b Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz kann bei einem „übernahmerechtlichen Squeeze-out“ ein Bieter, dem nach einem öffentlichen Übernahme- oder Pflichtangebot mindestens 95 % des stimmberechtigten Grundkapitals einer Zielgesellschaft (wie es im Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz definiert) gehören, innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Annahmefrist beim Landgericht Frankfurt am Main einen Antrag auf Übertragung der übrigen stimmberechtigten Aktien gegen Gewährung einer angemessenen Abfindung durch gerichtlichen Beschluss stellen. Ein Beschluss der Hauptversammlung ist nicht erforderlich. Die im Rahmen des Übernahme- oder Pflichtangebots gewährte Gegenleistung gilt als angemessen, wenn der Bieter aufgrund des Angebots Aktien in Höhe von mindestens 90 % des Grundkapitals erworben hat. Die Art der Entschädigung muss dieselbe sein wie die Gegenleistung beim Übernahme- oder Pflichtangebot; eine Baralternative muss immer angeboten werden. Ferner können nach einem Übernahme- oder Pflichtangebot Aktionäre einer Zielgesellschaft, die das Angebot nicht angenommen haben, dieses bis zu drei Monate nach Ablauf der Annahmefrist annehmen, sofern der Bieter berechtigt ist, einen Antrag auf Übertragung der ausstehenden stimmberechtigten Aktien gemäß § 39a Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (§ 39c Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz) zu stellen. Die Rechtsvorschriften für einen aktienrechtlichen Squeeze-out verlieren ihre Gültigkeit, sobald ein Bieter einen übernahmerechtlichen Squeeze-out beantragt hat, und gelten erst wieder, wenn dieses Verfahren endgültig abgeschlossen ist.

Nach Artikel 9(1) c) (ii) der SE-Verordnung in Verbindung mit §§ 319 ff. Aktiengesetz kann die Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft für die Eingliederung in eine andere Aktiengesellschaft mit Sitz in Deutschland stimmen, sofern die künftige Muttergesellschaft mindestens 95 % der Anteile an der Gesellschaft hält, die eingegliedert werden soll. Die ausgeschiedenen Aktionäre der eingegliederten Gesellschaft haben Anspruch auf eine angemessene Abfindung, die im Allgemeinen in Form von eigenen Aktien der Hauptgesellschaft gewährt werden muss. Werden als Abfindung Aktien der Hauptgesellschaft gewährt, so ist die Abfindung als angemessen anzusehen, wenn die Aktien in dem Verhältnis gewährt werden, in dem bei einer Verschmelzung auf eine Aktie der Gesellschaft Aktien der Hauptgesellschaft zu gewähren wären. Spitzenbeträge können durch bare Zuzahlungen ausgeglichen werden.

Meldepflicht der Aktionäre; obligatorische Übernahmeangebote; Directors' Dealings

Als börsennotierte Gesellschaft, deren Aktien zum Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen sind, unterliegt die Gesellschaft den Mitteilungspflichten von Veränderungen des Stimmrechtsanteils des Wertpapierhandelsgesetz sowie den Bestimmungen des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes.

Das Wertpapierhandelsgesetz verlangt, dass jeder, der durch Erwerb, Veräußerung oder auf sonstige Weise 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 50 % oder 75 % der Stimmrechte an einem Emittenten, für den die Bundesrepublik Deutschland Herkunftsstaat ist und dessen Aktien zum Handel an einem organisierten Markt zugelassen sind, erreicht, überschreitet oder unterschreitet, dies unverzüglich dem Emittenten und gleichzeitig der BaFin, spätestens innerhalb von vier Handelstagen, mitzuteilen hat. Die Mitteilung kann entweder in Deutsch oder Englisch verfasst sein und entweder schriftlich oder mittels Telefax übersandt werden.

Die Mitteilung muss unter anderem die Adresse der mitteilungspflichtigen Person oder Gesellschaft enthalten, den nunmehr gehaltenen Stimmrechtsanteil und das Datum des Überschreitens, Unterschreitens oder Erreichens der Schwelle. Als Inlandsemittent muss die Gesellschaft solche Informationen unverzüglich, jedoch spätestens drei Handelstage nach Zugang der Mitteilung, über solche Medien veröffentlichen, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass sie die Informationen in der gesamten Europäischen Union und in den übrigen Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum verbreiten. Die Gesellschaft muss die Mitteilung ferner der BaFin und dem Unternehmensregister zur Speicherung übermitteln. Es gibt bestimmte Ausnahmen von der Mitteilungspflicht.

In Zusammenhang mit diesen Mitteilungspflichten enthält das Wertpapierhandelsgesetz diverse Regeln, die die Zurechnung von Stimmrechten bestimmter Personen verlangen, die mit dem Meldepflichtigen verbunden sind oder mit dem Meldepflichtigen gemeinsam handeln. Beispielsweise werden Anteile, die einem Tochterunternehmen gehören, einem Meldepflichtigen zugerechnet, wenn letztere auf das erstere einen beherrschenden Einfluss ausüben kann; genauso werden Stimmrechte aus Aktien, die von einem Dritten für Rechnung des Meldepflichtigen gehalten werden, diesen zugerechnet. Bei der Berechnung des Stimmrechtsanteils werden Aktien nicht berücksichtigt, die ein Unternehmen, das Wertpapierdienstleistungen erbringt, im Handelsbestand hält und wenn dieser Anteil nicht mehr als 5 % der Stimmrechte beträgt bzw. nicht zum Erwerb von mehr als 5 % der stimmberechtigten Aktien berechtigen und sichergestellt ist, dass die Stimmrechte aus den betreffenden Aktien nicht ausgeübt und nicht anderweitig genutzt werden.

Seit der Umsetzung des Risikobegrenzungsgesetzes kann auch jegliches Zusammenwirken unter Aktionären, dessen Ziel eine dauerhafte und erhebliche Änderung der unternehmerischen Ausrichtung des Emittenten ist, zu einer Zurechnung von Stimmrechten führen, was bedeutet, dass das Zusammenwirken nicht unbedingt konkret die Ausübung von Stimmrechten zum Gegenstand haben muss. Ein Zusammenwirken in Einzelfällen wird jedoch nicht zur Zurechnung von Stimmrechten führen.

Wenn ein Aktionär vorsätzlich eine Mitteilung nicht einreicht oder falsche Informationen übermittelt, wird der Aktionär für die Dauer des Versäumnisses von der Ausübung der mit seinen Aktien verbundenen Dividendenrechte ausgeschlossen. Wenn der Aktionär die Höhe des Stimmrechtsanteils, bei vorsätzlich oder grob fahrlässig Verletzung der Mitteilungspflicht, nicht mitteilt, ist er grundsätzlich für einen Zeitraum von sechs Monaten, seit Übermittlung der Mitteilung, nicht berechtigt, die mit seinen Anteilen verbundenen Rechte oder Stimmrechte auszuüben. Außerdem kann bei Nichterfüllung der Mitteilungspflicht ein Bußgeld verhängt werden.

Mit Ausnahme der Schwelle von 3-Prozent gibt es entsprechende Meldepflichten gegenüber der Gesellschaft bzw. dem Emittenten und der BaFin hinsichtlich des Erreichens, Überschreitens oder Unterschreitens der vorgenannten Schwellenwerte, wenn Finanzinstrumente gehalten werden, die ihrem Inhaber das Recht verleihen, einseitig im Rahmen einer rechtlich bindenden Vereinbarung mit Stimmrechten verbundene und bereits ausgegebene Aktien eines Emittenten zu erwerben. Das Gesetz zur Stärkung des Anlegerschutzes und zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarktes,

dessen maßgeblicher Teil am 1. Februar 2012 in Kraft trat, dehnte diese Verpflichtung auf „sonstige Instrumente“ aus, die den Inhaber auf Grundlage einer rechtsverbindlichen Vereinbarung zum einseitigen Erwerb bereits ausgegebener Aktien eines Emittenten berechtigen, die mit Stimmrechten ausgestattet sind und die keine „Finanzinstrumente“ im Sinne des Wertpapierhandelsgesetzes sind. Hierunter fallen beispielsweise Wertpapierleihvereinbarungen oder Pensionsgeschäfte.

Außerdem führte das Gesetz zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarktes § 25a Wertpapierhandelsgesetz ein. Dieser Bestimmung zufolge müssen Personen, die unmittelbar oder mittelbar Finanzinstrumente oder sonstige Instrumente halten, welche nicht bereits von § 25 Wertpapierhandelsgesetz erfasst sind und die es ihrem Inhaber ermöglichen, mit Stimmrechten verbundene und bereits ausgegebene Aktien eines Emittenten, dessen Herkunftsmitgliedstaat die Bundesrepublik Deutschland ist, zu erwerben, dies bei Erreichen, Überschreiten oder Unterschreiten der 5 %-, 10 %-, 15 %-, 20 %-, 25 %-, 30 %-, 50 %- oder 75 %-Schwelle, unverzüglich, spätestens innerhalb von vier Handelstagen, dem Emittenten und gleichzeitig der BaFin mitzuteilen hat. Entsprechend berechtigen solche Finanz- oder sonstigen Instrumente den Inhaber nicht unbedingt dazu, die Auslieferung der Aktien zu fordern. Eine Meldepflicht kann entstehen, wenn ein Stimmrechtskauf nur unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Gehalts des Instrumentes möglich ist, beispielsweise wenn die Gegenpartei ihre Risiken aus Finanz- oder sonstigen Instrumenten durch das Halten solcher Aktien ausschließen oder mindern kann. Daher werden Aktien-Swaps mit Barausgleich („Cash-settled equity swaps“) und finanzielle Differenzgeschäfte meldepflichtig werden.

Ein Meldepflichtiger, der den Schwellenwert von 10 % der Stimmrechte aus Aktien oder eine höhere Schwelle erreicht oder überschreitet, ist verpflichtet, dem Emittenten, die mit dem Erwerb der Stimmrechte verfolgten Ziele und die Herkunft der für den Erwerb verwendeten Mittel, innerhalb von 20 Handelstagen mitzuteilen. Eine Änderung dieser Ziele ist ebenfalls innerhalb von 20 Handelstagen mitzuteilen. In der Satzung wird von der Möglichkeit, Aktionäre von dieser Meldepflicht zu entbinden, kein Gebrauch gemacht. Bei der Berechnung, ob die 10-Prozent-Schwelle erreicht oder überschritten wurde, werden die oben genannten Zurechnungsregeln angewandt.

Darüber hinaus ist nach dem Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz jede Person, die mindestens 30 % der Stimmrechte an einer Gesellschaft hält, verpflichtet, diese Tatsache unter Angabe der Höhe ihres Stimmrechtsanteils, innerhalb von sieben Kalendertagen im Internet und über ein elektronisch betriebenes Informationsverbreitungssystem zu veröffentlichen. Außerdem ist allen Aktionären der Zielgesellschaft ein öffentliches Pflichtangebot zu unterbreiten, es sei denn, die BaFin hat eine Ausnahme von dieser Pflicht gewährt. Das Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz enthält eine Reihe von Bestimmungen, die die Zurechnung von Beteiligungen an diejenige Person sicherstellt, die die mit den Aktien verbundenen Stimmrechte tatsächlich kontrolliert. Wenn ein Bieter das Erreichen oder Überschreiten der 30 %-Schwelle nicht meldet oder kein Pflichtangebot unterbreitet, stehen ihm für die Dauer des Verstoßes die Rechte aus diesen Aktien und die Stimmrechte nicht zu. Wird die Meldung hinsichtlich der Erlangung von Kontrolle über eine Gesellschaft oder die Veröffentlichung eines Pflichtangebots vorsätzlich unterlassen und nicht nachgeholt, stehen ihm auch keine Dividendenrechte zu. Außerdem kann in solchen Fällen eine Geldbuße auferlegt werden.

Führungskräfte eines Emittenten mit „Führungsverantwortung“ im Sinne des Wertpapierhandelsgesetz haben eigene Geschäfte mit Aktien des Emittenten oder sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten (sogenannte Directors' Dealings), dem Emittenten und der BaFin innerhalb von fünf Werktagen mitzuteilen. Dies gilt auch für Personen, die im Sinne des Wertpapierhandelsgesetzes, mit solchen Führungskräften in einer engen Beziehung stehen.

BESCHREIBUNG DER LEITUNGSORGANE DER DEUTSCHE ANNINGTON IMMOBILIEN SE

Übersicht

Die Organe der Gesellschaft sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Gesellschaft verfügt über ein zweistufiges Leitungs- und Kontrollsystem, das aus Vorstand und Aufsichtsrat besteht. Die Befugnisse dieser Leitungsorgane sind durch die SE-Verordnung und das SE-Ausführungsgesetz, das Aktiengesetz, die Satzung und die Geschäftsordnungen von Aufsichtsrat und Vorstand festgelegt.

Der Vorstand ist für die Leitung der Gesellschaft gemäß anwendbarem Recht, der Satzung und seiner Geschäftsordnung, einschließlich des Geschäftsverteilungsplans, zuständig. Der Vorstand vertritt die Gesellschaft gegenüber Dritten.

Die gleichzeitige Mitgliedschaft im Vorstand und Aufsichtsrat in einer Europäischen Gesellschaft (*Societas Europaea*, „SE“) ist gemäß der SE-Verordnung nicht erlaubt; die gleichzeitige Mitgliedschaft eines Aufsichtsratsmitglieds, das einen vakanten Sitz im Vorstand der gleichen SE einnimmt, ist jedoch temporär erlaubt. Während dieses Zeitraums darf eine solche Person keine Aufsichtsratsaufgaben wahrnehmen. Eine solche Vertretungsregelung ist auf maximal ein Jahr begrenzt, wenn die SE in Deutschland sitzt.

Der Aufsichtsrat legt die genaue Anzahl der Vorstandsmitglieder fest. Satzungsgemäß umfasst der Vorstand mindestens zwei Mitglieder, und der Aufsichtsrat bestimmt die genaue Anzahl der Vorstandsmitglieder. Der Aufsichtsrat bestellt auch die Mitglieder des Vorstands und ist berechtigt, jedes von ihnen unter bestimmten Umständen abzurufen. Gemäß Artikel 40 der SE-Verordnung in Verbindung mit dem deutschen Aktiengesetz berät und überwacht der Aufsichtsrat den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft, ist selbst aber nicht zur Leitung derselben befugt. Die Satzung einer SE und der Aufsichtsrat können jedoch festlegen, welche Art von Geschäften nur mit Genehmigung des Aufsichtsrates abgeschlossen werden dürfen. Außerdem kann der Aufsichtsrat bestimmte Arten von Geschäften, die seiner Zustimmung unterliegen, selbst durchführen. Zu den Angelegenheiten, die gemäß § 8.5 der Satzung und § 8.1 der Geschäftsordnung des Vorstands der Gesellschaft der vorherigen Zustimmung durch den Aufsichtsrat oder eines Aufsichtsratsgremiums bedürfen, gehören insbesondere (Angelegenheiten, die nicht nur in § 8.1 der Geschäftsordnung des Vorstands der Gesellschaft, sondern auch in § 8.5 der Satzung aufgeführt sind, sind mit einem „*“ versehen):

- die Verabschiedung des Wirtschaftsplans (einschließlich Investitions-, Personal- und Finanzplanung) für Deutsche Annington für das nachfolgende Geschäftsjahr (Budget)*;
- sonstige Investitionen (einschließlich Instandsetzung und Modernisierung), die nicht im Wirtschaftsplan der Gesellschaft enthalten sind und einen Betrag von EUR 5 Mio. pro Transaktion übersteigen;
- die Gründung und die Liquidation von Gesellschaften sowie der Erwerb und die Veräußerung von Gesellschaftsanteilen oder von Geschäftsbetrieben, sofern der Wert (einschließlich Übernahme von Verbindlichkeiten) einen Betrag von EUR 20 Mio. pro Transaktion übersteigt*;
- Abschluss, Änderung oder Beendigung von Unternehmensverträgen gemäß §§ 291, 292 Aktiengesetz*;
- Maßnahmen nach dem Umwandlungsgesetz sowie wesentliche Rekapitalisierungen, wesentliche Umstrukturierungen, wesentliche Restrukturierungen und Zusammenlegung wesentlicher Geschäftsfelder der Gesellschaft oder von Tochterunternehmen, die – gemessen am letzten Konzernabschluss der Gesellschaft – ein Jahresergebnis vor Steuern von mehr als 10 % oder eine Bilanzsumme von mehr als 10 % aufweisen;
- Aufnahme wichtiger neuer und die Aufgabe wichtiger bestehender Tätigkeitsbereiche;

- der Erwerb oder die Veräußerung einzelner Grundstücke sowie die Begründung, der Kauf oder Verkauf von Erbbaurechten oder grundstücksgleichen Rechten (oder die Eingehung einer entsprechenden Verpflichtung), sofern das Volumen der Investition, oder Desinvestition den Betrag von EUR 20 Mio. pro Transaktion übersteigt;
- der Erwerb und die Veräußerung einzelner Verwaltungsgebäude, die pro Transaktion die Summe von EUR 5 Mio. übersteigt;
- die Beantragung, Verlängerung oder Kündigung von Kreditlinien oder Darlehen mit einem Nominalbetrag von mehr als EUR 100 Mio. pro Transaktion;
- die Bereitstellung und Begebung von Sicherheiten jeglicher Art oder die Annahme der vertraglichen Verpflichtungen Dritter, die EUR 20 Mio. pro Transaktion übersteigen;
- die Zustimmung zu Investitionen oder Veräußerungen innerhalb der Gruppe, die eine Summe EUR 20 Mio. pro Transaktion überschreiten;
- der Handel mit spekulativen Finanzinstrumenten aller Art, sowie Geschäfte mit Derivaten außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs; der Handel mit Finanzinstrumenten ist dann als spekulativ anzusehen, wenn ihm kein entsprechendes operatives Geschäft zugrunde liegt und er demzufolge nicht dazu dient, vorhandene Risiken in geeigneter Form abzusichern; zum Handel mit spekulativen Finanzierungsinstrumenten zählen auch Geldanlagen in Anlagen, deren Rating schlechter als „Investmentgrade“ ist;
- die Einleitung von Rechtsstreitigkeiten - auch vor- und außerprozessuale Streitbeilegung – mit grundlegender Bedeutung für das Unternehmen, insbesondere, aber nicht abschließend Rechtsstreitigkeiten mit wesentlichen Geschäftspartner und Rechtsstreitigkeiten mit einem Gegenstandswert von über EUR 5 Mio.;
- die Einrichtung oder wesentliche Verbesserung existierender Mitarbeiterbeteiligungsprogramme, Gewinnbeteiligungs- und sonstiger Incentiveprogramme;
- die grundlegende Änderung von Bewertungsverfahren, die im Rahmen der Finanzberichterstattung der Gesellschaft angewandt werden;
- die Zustimmung zu Verträgen mit Abschlussprüfern über zusätzliche Beratungsleistungen, soweit die kumulierten Honorare hieraus 50 % der Vergütung für die jährliche Prüfung übersteigen oder voraussichtlich übersteigen werden; und
- Abschluss oder Änderung von Beratungs- und anderen Dienstleistungsverträgen, wenn die damit verbundenen Kosten oder Verpflichtungen im Einzelfall EUR 2 Mio. pro Jahr übersteigen.

Zusätzlich zu den Schwellenwerten für einzelne Transaktionen, wie sie oben beschrieben wurden, sehen § 8.1 der Geschäftsordnung des Vorstands der Gesellschaft und § 8.5 der Satzung auch Gesamtgrenzwerte für Serien miteinander verbundener Transaktionen in einem Geschäftsjahr vor (dies gilt auch für § 11.4 der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat des Garantiegebers).

Der Vorstand muss zudem die vorherige Genehmigung des Aufsichtsrates (oder eines Gremiums, das möglicherweise für diese Zwecke geschaffen wurde) einholen, wenn er sich durch Anweisungen, Genehmigungen, Stimmen oder auf andere Weise an Geschäften bei verbundenen Unternehmen beteiligt, die den oben beschriebenen Geschäften im Wesentlichen gleichen. Der Vorstand muss zudem im gesetzlich zulässigen Rahmen sicherstellen, dass die meisten vorgenannten Maßnahmen in verbundenen Gesellschaften die vorherige Genehmigung des Vorstands erfordern und genehmigt werden können, nachdem die Zustimmung durch den Aufsichtsrat eingeholt worden ist. Der Aufsichtsrat kann eine allgemeine Genehmigung für eine spezielle Art von Geschäft erteilen, wenn die einzelne Geschäftsart vorab bestimmte Anforderungen erfüllt.

Jedem Mitglied von Vorstand und Aufsichtsrat obliegen Treue- und Sorgfaltspflichten gegenüber der Gesellschaft. Jedes Mitglied dieser Organe muss ein breites Spektrum an Interessen

berücksichtigen, insbesondere diejenigen der Gesellschaft und ihrer Anteilseigner, Mitarbeiter und Gläubiger. Außerdem muss der Vorstand auch das Recht der Aktionäre auf Gleichbehandlung und gleichen Zugang zu Informationen berücksichtigen. Wenn Mitglieder des Vorstands oder Aufsichtsrats gegen ihre Pflichten verstoßen, kann es sein, dass sie gegebenenfalls einzeln oder gemeinsam mit den anderen Mitgliedern des Vorstands oder Aufsichtsrats der Gesellschaft Schadensersatz leisten müssen.

Nach deutschem Recht ist ein Aktionär im Allgemeinen nicht berechtigt, direkt gegen Mitglieder des Vorstands oder Aufsichtsrats vorzugehen, wenn er der Ansicht ist, dass sie ihre Pflichten gegenüber der Gesellschaft verletzt hätten. Im Allgemeinen ist nur die Gesellschaft berechtigt, Schadensersatzansprüche gegen die Mitglieder des Vorstands oder Aufsichtsrats geltend zu machen. Bei Ansprüchen gegen Aufsichtsratsmitglieder wird die Gesellschaft durch den Vorstand vertreten und bei Ansprüchen gegen Vorstandsmitglieder wird die Gesellschaft durch den Aufsichtsrat vertreten. Einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs zufolge muss der Aufsichtsrat Schadensersatzansprüche gegen den Vorstand geltend machen, wenn Aussicht auf Erfolg besteht, es sei denn, wichtige Interessen der Gesellschaft stehen der Durchsetzung solcher Ansprüche entgegen, so dass das Interesse an der Nichtgeltendmachung solcher Ansprüche überwiegt. Wenn das Leitungsorgan, das zur Vertretung der Gesellschaft berechtigt ist, beschließt, einen Anspruch nicht zu verfolgen, müssen die Schadensersatzansprüche der Gesellschaft gegen Mitglieder des Vorstands oder Aufsichtsrats dennoch geltend gemacht werden, wenn die Hauptversammlung dies mit einfacher Mehrheit beschließt. Die Hauptversammlung kann einen besonderen Vertreter für die Geltendmachung der Ansprüche ernennen. Aktionäre, deren Anteile zusammen mehr als 10 % des Grundkapitals darstellen oder einen proportionalen Anteil von EUR 1 Mio., können auch bei Gericht die Ernennung eines besonderen Vertreters beantragen. Außerdem kann die Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit die Ernennung von Sonderprüfern für die Prüfung von Vorgängen bei der Gründung oder der Geschäftsführung, beschließen. Lehnt die Hauptversammlung einen Antrag auf Bestellung eines Sonderprüfers ab, hat das Gericht einen Sonderprüfer auf Antrag von Aktionären, deren Anteile zusammen bei Antragstellung zusammen 1 % des Grundkapitals oder einen anteiligen Betrag von EUR 100.000, zu bestellen, wenn Tatsachen vorliegen, die den Verdacht rechtfertigen, dass bei dem Vorgang Unehrlichkeiten oder grobe Verletzungen des Gesetzes oder der Satzung vorgekommen sind. Hat die Hauptversammlung einen Sonderprüfer bestellt, hat das Gericht auf Antrag von Aktionären, deren Anteile bei Antragstellung zusammen 1 % des Grundkapitals oder einen anteiligen Betrag von EUR 100.000 ausmachen, einen anderen Sonderprüfer zu bestellen, wenn dies aus einem in der Person des bestellten Sonderprüfers liegenden Grund geboten erscheint.

Aktionäre oder Aktionärsvereinigungen können im Aktionärsforum des Bundesanzeigers andere Aktionäre auffordern, gemeinsam oder in Vertretung einen Antrag oder ein Verlangen auf Sonderprüfung, Benennung eines besonderen Vertreters oder Einberufung einer Hauptversammlung zu stellen oder in einer Hauptversammlung das Stimmrecht auszuüben. Wenn Tatsachen vorliegen, die den Verdacht rechtfertigen, dass die Gesellschaft durch Unredlichkeit oder grobe Verletzungen des Gesetzes oder der Satzung ein Schaden entstanden ist, können Aktionäre, deren Anteile zum Zeitpunkt der Antragstellung zusammen 1 % des Grundkapitals oder einen anteiligen Betrag von EUR 100.000 erreichen, unter bestimmten weiteren Voraussetzungen die Zulassung beantragen, die Ersatzansprüche gegen die Organe der Gesellschaft im eigenen Namen geltend zu machen. Solche Klagen werden jedoch unzulässig, wenn die Gesellschaft ihren Anspruch selbst gerichtlich geltend macht.

Die Gesellschaft kann erst drei Jahre nach der Entstehung solcher Ansprüche und nur dann auf Ersatzansprüche verzichten oder sich über sie vergleichen, wenn die Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit zustimmt und nicht eine Minderheit, deren Anteile zusammen 10 % des Grundkapitals erreichen, Widerspruch zur Niederschrift erklärt haben.

Nach deutschem Recht ist es einzelnen Aktionären und allen anderen Personen untersagt, ihren Einfluss auf die Gesellschaft zu nutzen, um ein Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats, einen Prokuristen oder einen Handlungsbevollmächtigten dazu zu bestimmen, zum Schaden der Gesellschaft oder ihrer Aktionäre zu handeln. Dies gilt nicht, wenn das Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats, der Prokurist oder der Handlungsbevollmächtigte durch Ausübung der

Leitungsmacht auf Grund eines Beherrschungsvertrages oder der Leitungsmacht einer Hauptgesellschaft, in die die Gesellschaft eingegliedert ist, zu der schädigenden Handlung bestimmt worden ist. Derjenige, der unter Ausnutzung seines Einflusses auf die Gesellschaft ein Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats, einen Prokuristen oder einen Handlungsbevollmächtigten dazu bestimmt, zum Schaden der Gesellschaft oder ihrer Aktionäre zu handeln, ist der Gesellschaft und den betroffenen Aktionären zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Daneben haften die Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats gesamtschuldnerisch, wenn sie unter Verletzung ihrer Pflichten gehandelt haben.

Vorstand

Derzeitige Zusammensetzung des Vorstands

Satzungsgemäß muss der Vorstand aus mindestens zwei Personen bestehen, und der Aufsichtsrat bestimmt die genaue Anzahl der Vorstandsmitglieder. Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands für einen Zeitraum, der sechs Jahre nicht überschreiten darf. Der Aufsichtsrat kann einen Vorstandsvorsitzenden bestellen sowie einen stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden. Derzeit besteht der Vorstand aus drei Mitgliedern, wobei Rolf Buch als Vorsitzender bestellt wurde.

Eine Wiederbestellung für einen Zeitraum von höchstens sechs Jahren ist zulässig. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung eines Vorstandsmitglieds vor Ablauf seiner Amtszeit aus wichtigem Grund widerrufen, z. B. wegen grober Verletzung der Treuepflicht, oder wenn die Hauptversammlung einem solchen Mitglied per Beschluss das Vertrauen entzieht, es sei denn, das Misstrauensvotum war unangemessen. Der Aufsichtsrat ist auch zuständig für die Schließung, Änderung und Kündigung von Anstellungsverträgen der Vorstandsmitglieder und im Allgemeinen dafür, die Vertretung der Gesellschaft gerichtlich und außergerichtlich gegen den Vorstand zu vertreten. Der Vorstand ist direkt für die Leitung der Gesellschaft verantwortlich.

Wenn der Vorstand aus mindestens drei Mitgliedern besteht, sind Vorstandssitzungen beschlussfähig, wenn alle Vorstandsmitglieder geladen wurden und mindestens die Hälfte der Mitglieder (einschließlich des Vorsitzenden oder eines von ihm oder ihr bestellten Vorstandsmitglieds) entweder persönlich oder beispielsweise auf elektronischem Weg an der Sitzung teilnimmt. Mitglieder, die sich der Stimme enthalten, werden ebenfalls als teilnehmend betrachtet. Der Vorstandsvorsitzende hat das Recht, jeglichen Vorstandsbeschluss abzulehnen (Veto-Recht). Soweit das Gesetz, die Satzung oder die Geschäftsordnung des Vorstands nichts anderes bestimmt, fasst der Vorstand seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme des Vorstandsvorsitzenden. Weitere Einzelheiten, insbesondere hinsichtlich Zusammensetzung, Pflichten, Gesamtverantwortung, Aufteilung der Zuständigkeit für spezielle Funktionen und interne Organisation unterliegen der Geschäftsordnung des Vorstands, die am 4. Juni 2013 durch den Aufsichtsrat erstellt wurde und am 12. Juni 2013 in Kraft trat.

Gegenüber Dritten und bei einem Gerichtsverfahren wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Der Aufsichtsrat kann bestimmen, dass alle oder einzelne Vorstandsmitglieder berechtigt sind, die Gesellschaft allein zu vertreten.

Die Geschäftsordnung des Vorstands verlangt, dass die Übertragung von Zuständigkeiten an einzelne Vorstandsmitglieder auf Grundlage des Geschäftsverteilungsplans erfolgt. Der Geschäftsverteilungsplan ist Bestandteil der Geschäftsordnung des Vorstands und wird durch den Aufsichtsrat erstellt.

In folgender Tabelle werden die aktuellen Vorstandsmitglieder aufgeführt.

Name	Alter	Mitglied seit	Bestellt bis	Funktion
Rolf Buch.....	49	1. April 2013	28. Februar 2018	Chief Executive Officer
Dr. A. Stefan Kirsten	54	1. Januar 2011 ⁽¹⁾	31. Dezember 2015	Chief Financial Officer
Klaus Freiberg	52	1. Februar 2010 ⁽¹⁾	31. Januar 2017	Chief Operating Officer

(1) Bis zur Umwandlung in eine Aktiengesellschaft bzw. Europäische Gesellschaft hatte das genannte Vorstandsmitglied die Position eines Geschäftsführers inne.

Die Gesellschaft hat einen Verhaltenskodex erstellt, demzufolge Spenden an politische Organisationen nicht erlaubt sind.

Die Lebensläufe der derzeitigen Vorstandsmitglieder der Gesellschaft sind im Folgenden zusammenfassend dargestellt, wobei deren Hauptaktivitäten außerhalb der Gruppe insoweit angegeben sind, als diese für die Gruppe von Bedeutung sind.

Rolf Buch wurde 1965 in Weidenau, Deutschland, geboren. Herr Buch studierte von 1986 bis 1990 Maschinenbau und Betriebswirtschaft an der RWTH Aachen. Nach seinem Abschluss begann Herr Buch 1991 seine Karriere bei der Bertelsmann AG. Während seiner 21-jährigen Tätigkeit bei Bertelsmann bekleidete Herr Buch unterschiedliche Positionen. 1999 wurde Herr Buch zum Vorsitzenden der Geschäftsführung der Bertelsmann Services Group (ehemals Bertelsmann Distribution GmbH) ernannt, wo er für alle Aktivitäten in Westeuropa und mehrere Direktmarketing-Aktivitäten in Deutschland verantwortlich war. Von 2002 bis 2007 war er Vorstandsmitglied der Arvato AG und Vorsitzender der Geschäftsführung der Arvato Direct Services GmbH. Von 2008 bis 2012 war Herr Buch Vorstandsvorsitzender der Arvato AG und Mitglied des Vorstands der Bertelsmann AG (nunmehr Bertelsmann SE & Co. KGaA).

Neben seinem Amt als CEO und Vorstandsvorsitzender ist oder war Herr Buch in den letzten fünf Jahren Mitglied der Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgane bzw. Gesellschafter der folgenden Kapital- und Personengesellschaften außerhalb der Gruppe:

Aktuell:

- GSB Gesellschaft zur Sicherung von Bergmannswohnungen mbH (Mitglied des Aufsichtsrats) und
- Woldemar-Winkler Stiftung der Sparkasse Gütersloh (Kuratoriumsmitglied).

Früher:

- arvato AG (Vorsitzender der Geschäftsführung und Vorstandsmitglied);
- arvato digital services Canada, Inc. (Director);
- arvato Limited (Director);
- arvato services (East Riding) Limited (Director);
- arvato services Limited (Director);
- arvato services spain, S.A.U. (Vorstandsmitglied);
- alsf – arvato logistique services France SARL (Geschäftsführer);
- ase – arvato strategie & expertises SARL (Geschäftsführer);
- asf – arvato services France SARL (Geschäftsführer);
- Berryville Graphics, Inc. (Board-Vorsitzender und Director);
- Bertelsmann SE & Co. KGaA (Mitglied der Geschäftsleitung der Bertelsmann Management SE und Kommanditist der Bertelsmann SE & Co. KGaA);
- BITKOM e. V. (Präsidiumsmitglied);
- Coral Graphic Services of Kentucky, Inc. (Board-Vorsitzender und Director);
- Coral Graphic Services of Virginia, Inc. (Board-Vorsitzender und Director);
- Coral Graphic Services, Inc. (Board-Vorsitzender und Director);
- Deutsche Bank AG (Mitglied des Aufsichtsrats);

- Duacom SARL (Geschäftsführer);
- Dynamic Graphic Finishing, Inc. (Director);
- inmediaONE GmbH (Geschäftsführung);
- Istituto Italiano d'Arti Grafiche S.p.A. (Vorstandsvorsitzender);
- Jubii Europe N.V. (Mitglied des Aufsichtsrats);
- maul + co – Chr. Belser GmbH (Geschäftsführer);
- Media Finance Holding, S.L. (Vorstandsvorsitzender);
- Offset Paperback Mfrs., Inc. (Director);
- Phone Assistance S.A. (Vorstandsmitglied);
- Phone Group S.A. (Vorstandsmitglied);
- Phone Serviplus S.A. (Vorstandsmitglied);
- PRINoTec GmbH (Geschäftsführer);
- PRINOVIS Limited (Vorstandsvorsitzender und Director);
- Printer Industria Grafica Newco, S.L. (Vorstandsvorsitzender);
- Stampers, LTD. (Director);
- Windsong Holdings Limited (Geschäftsführer); und
- Zweite BAG Beteiligungs GmbH (Geschäftsführer).

Abgesehen von den oben aufgeführten Positionen war Herr Buch innerhalb der letzten fünf Jahre kein Mitglied eines Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans einer anderen Kapital- oder Personengesellschaft außerhalb der Gruppe.

Klaus Freiberg wurde 1962 in Bendorf, Deutschland, geboren. Er schloss sein Studium der Geschichte, Sozialwissenschaften und VWL an der Universität Münster 1990 erfolgreich ab. Von 1995 bis 2010 arbeitete er in unterschiedlichen Positionen bei der Arvato Gruppe, unter anderem als Geschäftsführer von Arvato Services. Herr Freiberg ist Chief Operating Officer der Gesellschaft und für Property Management einschließlich Kundenservice, Management und Vermietung der Immobilien zuständig.

Neben seinem Amt als Chief Operating Officer und Vorstandsmitglied der Gesellschaft war Herr Freiberg in den letzten fünf Jahren Mitglied der Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgane bzw. Gesellschafter der folgenden Kapital- und Personengesellschaften außerhalb der Gruppe:

Früher:

- 1 18 18 Auskunft GmbH (Geschäftsführer);
- arvato backoffice services Erfurt GmbH (Geschäftsführer);
- arvato direct services Brandenburg GmbH (Geschäftsführer);
- arvato direct services Dortmund GmbH (Geschäftsführer);
- arvato direct services Eiweiler GmbH (Geschäftsführer);
- arvato direct services Potsdam GmbH (Geschäftsführer);
- arvato direct services Stralsund GmbH (Geschäftsführer);
- arvato direct services telco Neubrandenburg GmbH (Geschäftsführer);
- arvato services Chemnitz GmbH (Geschäftsführer);

- arvato services Erfurt GmbH (Geschäftsführer);
- arvato services Freiburg GmbH (Geschäftsführer);
- arvato services Göppingen GmbH (Geschäftsführer);
- arvato services Neubrandenburg GmbH (Geschäftsführer);
- arvato services Potsdam GmbH (Geschäftsführer);
- arvato services Rostock GmbH (Geschäftsführer);
- arvato services Schwerin GmbH (Geschäftsführer);
- arvato services Stralsund GmbH (Geschäftsführer);
- arvato services Stuttgart GmbH (Geschäftsführer) und
- arvato telco services Erfurt GmbH (Geschäftsführer).

Abgesehen von den oben aufgeführten Positionen war Herr Freiberg innerhalb der letzten fünf Jahre kein Mitglied eines Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans einer anderen Kapital- oder Personengesellschaft außerhalb der Gruppe.

Dr. A. Stefan Kirsten wurde 1961 in Berlin, Deutschland, geboren. Dr. Kirsten hat sein Studium der Betriebswirtschaftslehre und Informatik von 1981 bis 1986 an der Fern-Universität Hagen und der Universität Göttingen absolviert und an der Universität Lüneburg zum Dr. rer. pol. promoviert. Bevor er als Chief Financial Officer in den Vorstand der Gesellschaft berufen wurde, hatte Dr. Kirsten diverse Führungspositionen in anderen Unternehmen inne. Von 2000 bis 2002 war Dr. Kirsten Vorstandsmitglied bei der METRO AG und von 2002 bis 2006 Mitglied des Vorstands der ThyssenKrupp AG; in beiden Positionen war er als Chief Financial Officer tätig. Von 2007 bis 2009 war er als Chief Financial Officer und später als CEO bei Majid Al Futtaiim Group LLC, einer Familienholding mit bedeutenden Einzelhandels- und Immobilienbeteiligungen in den Vereinigten Arabischen Emiraten, beschäftigt.

Seit 1995 unterrichtet Dr. Kirsten an unterschiedlichen Universitäten in Deutschland und im Ausland. Seit 2001 hat Dr. Kirsten eine Honorarprofessur an der Westfälischen Hochschule in Gelsenkirchen inne.

Neben seinem Amt als CFO und Vorstandsmitglied der Gesellschaft ist oder war Dr. Kirsten in den letzten fünf Jahren Mitglied der Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgane bzw. Gesellschafter der folgenden Kapital- und Personengesellschaften außerhalb der Gruppe:

Aktuell:

- AVW Versicherungsmakler GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats);
- VBW Bauen und Wohnen GmbH (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender);
- Jerónimo Martins SGPS, S.A. (Non-Executive Director) und
- Manuel dos Santos B.V. (Non-Executive Director).

Abgesehen von den oben aufgeführten Positionen war Dr. Kirsten innerhalb der letzten fünf Jahre kein Mitglied eines Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans einer anderen Kapital- oder Personengesellschaft außerhalb der Gruppe.

Die Mitglieder des Vorstands können im Büro der Gesellschaft in der Philippsstraße 3, 44803 Bochum, Deutschland, erreicht werden (Tel. +49 (0) 234-314-0).

Dienstverträge der Vorstände

Gemäß den zwischen der Gesellschaft und den Vorstandsmitgliedern geschlossenen Anstellungsverträgen ist Herr Buch bis zum 28. Februar 2018, Herr Freiberg bis zum 31. Januar 2017 und Herr Dr. Kirsten bis zum 31. Dezember 2015 angestellt. Wenn der Anstellungsvertrag eines

Vorstandsmitglieds von der Gesellschaft aus wichtigem Grund gemäß § 626 BGB rechtsgültig gekündigt wird, endet mit sofortiger Wirkung die Verpflichtung der Gesellschaft ein Grundgehalt, einen Bonus oder freiwillige Nebenleistungen zu zahlen. Darüber hinaus enden die Anstellungsverträge, wenn ein Vorstandsmitglied aufgrund von Behinderung oder Krankheit seine Pflichten dauerhaft nicht mehr ausüben kann (nach Ablauf eines zwölfmonatigen Krankheitsurlaubs). Im Fall der Abberufung eines Vorstandsmitglieds durch den Aufsichtsrat aus Gründen, die eine Beendigung des zugrunde liegenden Anstellungsvertrags aus wichtigem Grund gemäß § 626 BGB nicht rechtfertigen, werden die Zahlungen an das Vorstandsmitglied auf den niedrigeren Wert von (i) zwei Jahresvergütungen (einschließlich aller Leistungen und Boni) und (ii) der Gesamtvergütung für die Restlaufzeit des Dienstvertrags begrenzt („**Abfindungs-Cap**“). Nach der Abberufung kann das Vorstandsmitglied das Anstellungsverhältnis jederzeit mit einer Frist von drei Monaten schriftlich kündigen. In einem solchen Fall hat das Vorstandsmitglied grundsätzlich Anspruch auf eine Zahlung in Höhe des Abfindungs-Caps, die in zwei gleich hohen Raten erfolgen muss. Falls ein oder mehrere Investoren (abgesehen von Terra Firma und den mit ihr verbundenen Unternehmen), die gemeinsam handeln, eine Mehrheitsbeteiligung an der Gesellschaft erwerben („**Kontrollwechsel**“), haben die Vorstandsmitglieder ein außerordentliches Kündigungsrecht, das innerhalb von drei Monaten nach dem Kontrollwechsel ausgeübt werden muss. In einem solchen Fall erhöht sich der Abfindungs-Cap auf den niedrigeren Wert von (i) 150 % des Abfindungs-Caps und (ii) der Gesamtvergütung für die restliche Vertragslaufzeit. Jegliche Rechte oder Ansprüche gemäß des Long-Term-Incentive-Plans (siehe „—Long-Term-Incentive-Programme—Vorstandsmitglieder“) bleiben im Allgemeinen unberührt.

Mit Ausnahme von Herrn Buch, der nach Beendigung seines Anstellungsvertrags einem zwölfmonatigen Wettbewerbsverbot unterliegt, bestehen für die anderen Vorstandsmitglieder keine solchen Wettbewerbsverbote, sie können daher nach Beendigung ihrer Amtszeit und ihres Dienstvertrags einer konkurrierenden Tätigkeit nachgehen.

Vergütung und sonstige Leistungen an Vorstandsmitglieder

Am 10. Mai 2012 beschloss die Hauptversammlung der Gesellschaft, dass die Vergütung der Vorstandsmitglieder durch die Gesellschaft im Jahres- und Konzernabschluss der Gesellschaft für das am 1. Januar 2012 beginnende und die folgenden vier Geschäftsjahre nicht einzeln dargestellt werden soll. Die Vorstandsmitglieder haben ihr Grundgehalt, ihre maximalen Bonusansprüche und die Zuteilungen im Rahmen des neuen Long-Term-Incentive-Plans für das Geschäftsjahr 2013 freiwillig einzeln dargestellt. Am 9. Mai 2014 beschloss die Hauptversammlung der Gesellschaft die Aufhebung des Beschlusses zur Nichtdarstellung ab dem Geschäftsjahr 2014. Im Geschäftsjahr 2013 belief sich die Gesamtvergütung des Vorstands, dessen Zusammensetzung sich in den letzten drei Jahren verändert hat, auf insgesamt EUR 3,1 Mio., von denen EUR 1,3 Mio. eine variable Vergütung darstellten (Geschäftsjahr 2012: EUR 3,4 Mio., von denen EUR 1,3 Mio. eine variable Vergütung waren; Geschäftsjahr 2011: EUR 3,9 Mio., von denen EUR 1,6 Mio. variable Vergütungsanteile darstellten). Der gemäß IAS 24 § 17 d) (Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses) offengelegte Betrag beläuft sich auf EUR 0,74 Mio. Der Gesamtbetrag umfasst die Vergütung für die Ausübung von Funktionen bei Tochtergesellschaften.

Den Dienstverträgen zufolge beträgt Herrn Buchs Grundgehalt EUR 900.000 zzgl. eines Jahresbonus von bis zu EUR 700.000, Herrn Freibergs Grundgehalt EUR 550.000 zzgl. eines Jahresbonus von bis zu EUR 440.000 und Herrn Dr. Kirstens Grundgehalt EUR 550.000 zzgl. eines Jahresbonus von bis zu EUR 440.000. In Abhängigkeit davon, ob bestimmte vorher vereinbarte Leistungsindikatoren und persönliche Ziele erreicht wurden, erhält jedes Vorstandsmitglied einen Bonus, für den eine Höchstgrenze festgelegt ist. Diese wichtigen Leistungsziele werden jährlich durch den Aufsichtsrat festgelegt; für das Geschäftsjahr 2014 haben die Mitglieder des Aufsichtsrats festgelegt, dass 40 % des Bonus vom Erreichen der geplanten FFO-1-Ziele der Gruppe abhängen, 15 % vom Ziel-Nettoreinvermögens pro Anteil der Gruppe und 15 % von CSI-Zielen (Kundenzufriedenheitsindex der Gesellschaft, wie er auf halbjährlicher Basis von einem externen Dienstleister gemessen wird), wobei die restlichen 30 % des Maximalbetrags des Bonus von der Erreichung der mit dem Aufsichtsrat vereinbarten persönlichen Ziele abhängen.

Darüber hinaus sind die Vorstandsmitglieder an Long-Term-Incentive-Plänen beteiligt, im Rahmen derer die Vorstandsmitglieder Auszahlungsbeträge auf Grundlage der Entwicklung bestimmter unechter Aktien (siehe „—Long-Term-Incentive-Programme—Vorstandsmitglieder“) erhalten.

Des Weiteren haben Vorstandsmitglieder Anspruch auf Nebenleistungen wie beispielsweise eine Lebensversicherung, die auch bei privaten Unfällen Deckung gewährt. Die Gesellschaft trägt 50 % der Kosten der privaten Krankenversicherung der Vorstandsmitglieder, jedoch nicht mehr als die Kosten, die im System der staatlichen Krankenversicherung entstehen würden. Vorstandsmitglieder haben Anspruch auf Versorgungsbezüge von 20 % ihrer festen Bezüge, die in das Vorsorgeprogramm der Gesellschaft eingezahlt („Versorgungsbezüge anstelle von Barbezügen“) oder, wenn ein Vorstandsmitglied dies wünscht, an das Vorstandsmitglied ausgezahlt werden.

Alle Vorstandsmitglieder erhalten einen Firmenwagen zur geschäftlichen und privaten Nutzung und eine Erstattung ihrer geschäftlichen Reisekosten. Im Fall einer vorübergehenden Arbeitsunfähigkeit aus gesundheitlichen oder sonstigen Gründen sehen die Dienstverträge aller Vorstandsmitglieder vor, dass das jeweilige Grundgehalt bis zu zwölf Monate lang weiter gezahlt wird, jedoch nicht über das Ende des Dienstvertrags hinaus. Schließlich haben im Fall des Todes eines Vorstandsmitglieds dessen verwitwete(r) Ehepartner(in) oder, in Ermangelung, der Lebensgefährtin/die Lebensgefährtin oder die Hinterbliebenen des Vorstandsmitglieds Anspruch auf das entsprechende Grundgehalt für den Rest des Todesmonats und die folgenden sechs Monate.

Die Mitglieder des Vorstands sind im Rahmen einer Organhaftpflichtversicherung mit einer Deckung von insgesamt bis zu EUR 100 Mio. pro Versicherungsfall und -jahr versichert, deren Kosten die Gesellschaft trägt. Die Organhaftpflichtversicherung sieht gemäß den maßgeblichen Bestimmungen des Aktienrechts einen Selbstbehalt für alle Vorstandsmitglieder der Gesellschaft vor. Die Organversicherungen decken finanzielle Schäden ab, die durch eine Pflichtverletzung durch Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder im Rahmen ihrer Aufgaben entstehen.

Aktienbesitz von Vorstandsmitgliedern

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospekts halten Herr Buch 111.833, Herr Freiberg 50.000 und Herr Dr. Kirsten 67.466 Aktien der Gesellschaft.

Senior Management

Mitglieder

Das Senior Management der Gesellschaft umfasst fünf Hauptvertreter, die für die operative Leitung der Gesellschaft verantwortlich sind und direkt an den Chief Executive Officer, den Chief Financial Officer oder den Chief Operating Officer, berichten („**Senior Management**“). Die Mitglieder des Senior Managements sind:

Dr. Thomas Görgemanns wurde 1968 in Viersen-Süchteln, Deutschland, geboren. Dr. Görgemanns legte sein erstes juristisches Staatsexamen 1993 und sein zweites juristisches Staatsexamen 1996 ab. 1998 promovierte er an der Universität Bonn im Fach Jura. Dr. Görgemanns begann seine berufliche Laufbahn als auf Gesellschaftsrecht und M&A spezialisierter Anwalt bei den Kanzleien Hölters & Elsing (nunmehr: Orrick) von 1997-1999 und Baker & McKenzie (1999-2005) in Düsseldorf und (2001-2002) Washington, D.C. Im Jahr 2004 wurde Herr Dr. Görgemanns Partner bei Baker & McKenzie. Er trat 2006 als General Counsel in den Gagfah-Konzern ein und wurde 2011 General Counsel des LEG-Konzerns. In beiden Konzernen beriet er insbesondere hinsichtlich der jeweiligen IPOs, Umstrukturierungen und Transaktionen. Dr. Görgemanns ist seit Oktober 2013 bei der Gesellschaft als General Counsel, Compliance Officer und Generalbevollmächtigter beschäftigt.

Neben seinen Ämtern als General Counsel, Compliance Officer und Generalbevollmächtigter ist oder war Dr. Görgemanns in den letzten fünf Jahren Mitglied der Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgane bzw. Gesellschafter der folgenden Kapital- und Personengesellschaften außerhalb der Gruppe:

Früher:

- Baugesellschaft Frankenthal (Pfalz) GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats);
- Calor Carré GmbH (Geschäftsführer);
- Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz Verwaltung GmbH (Geschäftsführer);
- Gagfah B Beteiligungs GmbH (Geschäftsführer);
- Gagfah Operations Advisor GmbH (Geschäftsführer);
- Gagfah S Service GmbH (Geschäftsführer);
- Gagfah Verwaltung GmbH (Geschäftsführer);
- GBH Heidenheim Verwaltung GmbH (Geschäftsführer);
- Grundstücksentwicklungsgesellschaft Ennigerloh Süd-Ost mbH (Geschäftsführer);
- HaBeGe Bau- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH (Geschäftsführer);
- LEG Bauen und Wohnen GmbH (Geschäftsführer);
- LEG Bauträger GmbH (Geschäftsführer);
- LEG Eichholz GmbH (Geschäftsführer);
- LEG Grundstücksentwicklung Münsterland GmbH (Geschäftsführer);
- LEG Rheinrefugium Köln GmbH (Geschäftsführer);
- LEG Standort- und Projektentwicklung Bielefeld GmbH (Geschäftsführer);
- LEG Standort- und Projektentwicklung Essen GmbH (Geschäftsführer);
- LEG Standort- und Projektentwicklung GmbH (Geschäftsführer);
- LEG Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH (Geschäftsführer);
- NILEG Norddeutsche Beteiligungs GmbH (Geschäftsführer);
- WBN Beteiligungs GmbH (Geschäftsführer) und
- WG Norden Beteiligungs GmbH (Geschäftsführer)

Abgesehen von den oben aufgeführten Positionen war Herr Dr. Görgemanns innerhalb der letzten fünf Jahre kein Mitglied eines Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder Gesellschafter einer anderen Kapital- oder Personengesellschaft außerhalb der Gruppe.

Mark Ennis wurde 1964 in Dublin, Irland, geboren. 1985 schloss er sein Studium am Trinity College Dublin mit einem Bachelor of Arts in Wirtschaftswissenschaften ab. 1989 wurde er vom Institute of Chartered Accountants in Irland als Wirtschaftsprüfer zugelassen. Herr Ennis begann seine berufliche Laufbahn bei KPMG Stokes Kennedy Crowley in Dublin, bevor er zu KPMG Deutschland wechselte, wo er zum Prüfungsleiter aufstieg. 1996 trat er bei Raab Karcher AG, einem Teil der Gruppe, ein, die später mit Veba Immobilien fusionierte. Von 1998 an leitete er die Viterra Corporate Audit GmbH als Geschäftsführer und ab 2001 war er Head of Controlling bei der Viterra AG; diese Funktion hatte er von 2005 an auch in der erweiterten Gruppe inne. Seit 2007 ist Herr Ennis Head of Acquisitions und Generalbevollmächtigter. In den letzten fünf Jahren war Herr Ennis kein Mitglied eines Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder Gesellschafter einer anderen Kapital- oder Personengesellschaft außerhalb der Gruppe.

Dr. Wolfgang Beck wurde 1968 in Bonn geboren. Er hat an der Ecole Polytechnique in Frankreich in Physik promoviert und auch mehrere Jahre als Forschungsmitarbeiter am Lawrence Berkeley National Laboratory der University of California at Berkeley gearbeitet. Von 2000 bis 2010 arbeitete Herr Dr. Beck zunächst bei AT Kearney und später bei Booz & Company. 2007 trat er als

externer Berater in Vollzeit in die Gruppe ein. Dr. Beck wurde im Februar 2010 Mitglied des Senior Managements und war bis 2013 für das zentrale Portfoliomanagement und das lokale Business Management einschließlich aller relevanten vermögensbezogenen Entscheidungen verantwortlich. Seit 2014 ist er als Head of Financial Management für Controlling, Portfolio Controlling und Valuation zuständig. In den letzten fünf Jahren war Herr Dr. Beck kein Mitglied eines Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder Gesellschafter einer anderen Gesellschaft außerhalb der Gruppe.

Dr. Karsten Rech wurde 1966 in Saarbrücken, Deutschland, geboren. Er schloss sein Studium 1990 mit einem Diplom in Informatik und einem Vordiplom in Wirtschaft ab. 1994 promovierte er an der Universität Saarbrücken im Fach Fertigungstechnik. 2004 absolvierte Dr. Rech ein „Accelerated Development Programme“ an der London Business School. Vor seinem Eintritt in die Gruppe arbeitete er zwischen 1991 und 1995 bei der Robert Bosch GmbH in mehreren Abteilungen (Fertigung, Logistik, IT und Controlling) und von 1995 bis 2000 als Projektmanager bei PwC. Im Jahr 2000 fing er bei Deutsche Annington als Anwendungsberater im Bereich Organisation und IT an (damals noch die Viterra AG). Von 2001 bis 2005 leitete er den Bereich Commercial Applications Systems. 2005 wurde er zum General Manager der IT-Tochter ernannt. 2010 folgte die Ernennung zum Director of Housing Management und IT. Seit 2012 ist er Generalbevollmächtigter für Immobilienverwaltung in der Gesellschaft. In den letzten fünf Jahren war Herr Dr. Rech kein Mitglied eines Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder Gesellschafter einer anderen Kapital- oder Personengesellschaft außerhalb der Gruppe.

Arnd Fittkau wurde 1973 in Neuss, Deutschland, geboren. 1997 verließ er die Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie in Oberhausen mit einem Abschluss in Wirtschaft. Er begann seine berufliche Laufbahn 1994 bei der MAN AG als Controller mit Verantwortung für den Bereich Druckmaschinen. Er hatte diese Position sechs Jahre lang inne. Von 1999 bis 2002 war er als Controller für das inländische Baugeschäft bei der Hochtief AG verantwortlich. In den darauffolgenden drei Jahren arbeitete Herr Fittkau als Abteilungsleiter für Beteiligungscontrolling bei der Viterra AG. Von 2005 bis 2008 arbeitete er als Leiter Controlling dem Gagfah-Konzern. 2008 begann er in der Gruppe, wo er seitdem für das Business Management im Geschäftsbereich Süd/Süd-West verantwortlich ist. Im April 2011 wurde er zudem Geschäftsführer der Services Gesellschaft; im November 2012 wurde er zum Generalbevollmächtigten für diesen Bereich ernannt. Seit 2014 ist er für das Management des Ruhrgebiets verantwortlich. In den letzten fünf Jahren war Herr Fittkau kein Mitglied eines Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder Gesellschafter einer anderen Kapital- oder Personengesellschaft außerhalb der Gruppe.

Die Mitglieder des Senior Managements können über die Geschäftsstelle Philippsstraße 3, 44803 Bochum (Tel. +49 (0) 234-314-0) erreicht werden.

Vergütung, Beteiligungen

Die Vergütung der Mitglieder des Senior Managements ist in deren Anstellungsverträgen festgelegt. Das Gehalt der Mitglieder des Senior Managements besteht sowohl aus einer festen als auch einer leistungsabhängigen Vergütung. Die leistungsabhängige Vergütung (kurz- und langfristig) beläuft sich, je nach Vertrag, auf ca. 50 % bis 100 % des Grundgehalts, von dem der größte Teil mit der Erreichung festgelegter Ziele verbunden ist, wie beispielsweise die Erreichung wichtiger Leistungskennzahlen, wie sie in der Immobilienbranche üblich sind. Werden diese Ziele übertroffen, ist eine zusätzliche freiwillige Bonuszahlung möglich. Die leistungsabhängige Vergütung wird normalerweise im Folgejahr ausgezahlt.

2013 erhielten die Mitglieder des Senior Managements zusammen eine feste Vergütung in einer Gesamthöhe von ca. EUR 0,9 Mio. Außerdem bezahlte Deutsche Annington 2013 eine vertraglich zugesicherte leistungsabhängige Vergütung (einschließlich Zuzahlungen unter dem Long-Term-Incentive-Plan) in einer Gesamthöhe von ca. EUR 1,24 Mio.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospekts hält Herr Görgemanns 500 und Herr Ennis 700 Aktien an der Gesellschaft.

Aufsichtsrat

Gemäß der Satzung und Artikel 40(3) und 9(1) Bst. c(i) der SE-Verordnung in Verbindung mit § 17 des SE-Ausführungsgesetz und §§ 95 Aktiengesetz besteht der Aufsichtsrat aus neun Mitgliedern. Alle Aufsichtsratsmitglieder werden von der Hauptversammlung der Gesellschaft gewählt. Die Hauptversammlung kann für ein oder mehrere Aufsichtsratsmitglieder Ersatzmitglieder bestellen, die die Mitglieder des Aufsichtsrats werden, wenn gewählte Aufsichtsratsmitglieder vor dem Ablauf ihrer Amtszeit wegfallen. Die Amtszeit des Ersatzmitglieds endet, sobald mit einer Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen ein Nachfolger für das scheidende Aufsichtsratsmitglied gewählt wurde, jedoch spätestens mit dem Ende der Amtszeit des scheidenden Aufsichtsratsmitglieds. Eine Wiederwahl von Mitgliedern des Aufsichtsrats ist möglich. Der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats zufolge sollten Personen, die das Alter von 75 Jahren zum Zeitpunkt der Wahl erreicht haben, im Allgemeinen nicht als Kandidaten vorgeschlagen werden.

Die Amtszeit eines Aufsichtsratsmitglieds kann nicht für eine längere Zeit als bis zur Beendigung der Hauptversammlung andauern, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Hierbei ist das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, nicht mitzurechnen. Die Ernennung eines Nachfolgers für ein Mitglied, das vor dem Ende seiner Amtszeit ausscheidet, gilt für die restliche Amtszeit des scheidenden Mitglieds, sofern die Hauptversammlung nicht eine kürzere Amtszeit für den Nachfolger beschlossen hat.

Aufsichtsratsmitglieder, die von der Hauptversammlung gewählt werden, können durch einen Beschluss der Hauptversammlung abberufen werden. Ein solcher Beschluss bedarf einer Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen. Jedes Aufsichtsratsmitglied und jedes Ersatzmitglied kann sein Amt durch schriftliche Mitteilung gegenüber der Gesellschaft, vertreten durch den Vorstand niederlegen. Die Niederlegung hat mit einer Frist von zwei Wochen zu erfolgen. Das Recht zur sofortigen Amtsniederlegung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Im Anschluss an die Hauptversammlung, in der die Aufsichtsratsmitglieder gewählt worden sind, wählt der Aufsichtsrat aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen stellvertretenden Vorsitzenden für einen Zeitraum, der der Amtszeit dieser Mitglieder entspricht. Scheidet der Vorsitzende oder stellvertretende Vorsitzende vor Ablauf seiner Amtszeit aus, wählt der Aufsichtsrat für die restliche Amtszeit des Ausgeschiedenen unverzüglich einen neuen Vorsitzenden oder stellvertretenden aus seiner Mitte.

Zwingenden Rechtsvorschriften und der Satzung zufolge ist der Aufsichtsrat zur Erstellung einer Geschäftsordnung und zur Bildung von Gremien befugt, die aus mindestens vieren seiner Mitglieder bestehen. Die Geschäftsordnung des Aufsichtsrats wurde am 4. Juni 2013 durch den Aufsichtsrat genehmigt und trat am 12. Juni 2013 in Kraft. Der Aufsichtsrat ist zu Änderungen der Satzung berechtigt, die lediglich die Fassung betreffen. Der Aufsichtsrat muss innerhalb jedes Kalenderhalbjahres mindestens drei Sitzungen abhalten. Die Sitzungen des Aufsichtsrats werden normalerweise 14 Tage im Voraus durch den Vorsitzenden schriftlich, per E-Mail oder Fax einberufen. Der Tag, an dem die Mitteilung versandt wird, und der Sitzungstag selbst, werden bei der Berechnung des Zeitraums nicht mitgezählt. In dringenden Fällen kann der Vorsitzende die Vorlaufzeit auf ein Minimum von zwei Werktagen verkürzen.

Die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat sieht vor, dass alle Aufsichtsratsmitglieder eingeladen werden müssen und mindestens die Hälfte von ihnen an einer Abstimmung teilnehmen muss, damit diese beschlussfähig ist. Zur Erfüllung des Quorums werden auch Stimmenthaltungen anwesender Mitglieder als gültige Stimmen gezählt. Abwesende Mitglieder können gemäß Artikel 9(1) Bst. c(ii) der SE-VO in Verbindung mit § 108 Abs. 3 Aktiengesetz an der Abstimmung teilnehmen. Die Beschlüsse des Aufsichtsrats werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Bei der Beschlussfassung zählen Stimmenthaltungen nicht als abgegebene Stimmen. Ergibt eine Abstimmung im Aufsichtsrat Stimmengleichheit, gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag. Die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat sieht vor, dass Beschlüsse auf Anordnung des Vorsitzenden gefasst werden können, indem dem Vorsitzenden Stimmen schriftlich, per Telefon oder Fax oder gleichwertigen Kommunikationsmitteln übersandt werden. Die Geschäftsordnung für den

Aufsichtsrat schließt aus, dass ein Mitglied des Aufsichtsrates Einspruch gegen eine solche Anordnung des Vorsitzenden erheben kann.

Aufsichtsrat

Der aktuelle Aufsichtsrat setzt sich aus den in folgender Tabelle aufgeführten Mitgliedern zusammen:

Name	Alter	Mitglied seit⁽¹⁾	Bestellt bis⁽²⁾	Haupttätigkeit außerhalb der Deutsche Annington
Dr. Wulf H. Bernotat <i>Vorsitzender</i>	66	18. Juni 2013	2018	Geschäftsführer und Gesellschafter bei Bernotat & Cie. GmbH
Dr. Edgar Ernst <i>Stellv. Vorsitzender</i>	62	18. Juni 2013	2018	Präsident der Deutschen Prüfstelle für Rechnungslegung DPR e.V.
Hildegard Müller	47	18. Juni 2013	2018	Vorsitzende der Hauptgeschäftsführung des Bundesverbandes der Energie- und Wasserwirtschaft
Clara-Christina Streit	44	18. Juni 2013	2018	Senior Advisor bei McKinsey & Company
Dr. Klaus Rauscher	65	1. August 2008	2018	Unternehmensberater
Manuela Better	53	21. August 2014	2018	Geschäftsführerin der Dr. Ingrid Better Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG
Dr. Florian Funck	43	21. August 2014	2018	Mitglied des Vorstands von Franz Haniel & Cie. GmbH
Christian Ulbrich	48	21. August 2014	2018	Vorsitzender der Geschäftsführung (CEO) von Jones Lang LaSalle EMEA und Mitglied des Vorstands der Jones Lang LaSalle Inc.

(1) Vor der Änderung der Rechtsform in eine Europäische Aktiengesellschaft (*Societas Europaea –SE*) bezieht sich die Mitgliedschaft im Aufsichtsrat auf den Aufsichtsrat der Deutsche Annington Immobilien AG und den fakultativen Aufsichtsrat der Deutsche Annington Immobilien GmbH.

(2) Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind bis zum Ende der Hauptversammlung 2018 bestellt.

Lutz Basse, der am 21. August 2014 in den Aufsichtsrat des Unternehmens bestellt wurde, trat am 15. September 2014 vom Aufsichtsrat zurück. Der vakante Posten im Aufsichtsrat wird kurzfristig wieder besetzt werden.

Die Lebensläufe der derzeitigen Aufsichtsratsmitglieder sind im Folgenden zusammenfassend dargestellt, wobei die Hauptaktivitäten außerhalb der Gruppe insoweit angegeben sind als diese für die Gruppe von Bedeutung sind.

Dr. Wulf H. Bernotat wurde 1948 in Göttingen geboren. Er studierte Jura an der Universität Göttingen. Das erste Staatsexamen legte Herr Dr. Bernotat 1974 und das zweite Staatsexamen 1976 ab und promovierte noch im selben Jahr. Seine berufliche Laufbahn begann er 1976 bei der Shell AG, wo er innerhalb der folgenden 20 Jahre verschiedene Positionen bekleidete und unter anderem als Justitiar in der deutschen Rechtsabteilung, Business Development Manager für Osteuropa, General Manager für Portugal und von 1995 bis 1996 als Mitglied im Vorstand tätig war. 1996 trat er als Mitglied des Vorstands in die VEBA OEL AG ein. 1998 berief man ihn zum Vorstandsvorsitzenden der Stinnes AG, die damals zum VEBA-Konzern gehörte. Gleichzeitig gehörte er bis 2000 weiterhin dem Vorstand des VEBA-Konzerns an. Seit 2003 war Herr Dr. Bernotat bei dem Energieversorger E.ON SE (vormals E.ON AG, die im Jahr 2000 aus der Fusion der Energieunternehmen VEBA AG und VIAG AG entstanden war), wo er bis zum 30. April 2010 die Funktion des Vorstandsvorsitzenden bekleidete. 2011 gründete Herr Dr. Bernotat die Mentoring-Gesellschaft Bernotat & Cie. GmbH, deren Geschäftsführer und Gesellschafter er ist.

Neben seinem Amt als Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft ist oder war Herr Dr. Bernotat in den vergangenen fünf Jahren Mitglied der Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgane bzw. Gesellschafter der folgenden Kapital- und Personengesellschaften außerhalb der Gruppe:

Aktuell:

- Allianz SE (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats);

- Bernotat & Cie. GmbH (Geschäftsführer);
- Bertelsmann SE & Co. KGaA (Mitglied des Aufsichtsrats);
- Bertelsmann Management SE (Mitglied des Aufsichtsrats);
- Deutsche Telekom AG (Mitglied des Aufsichtsrats) und
- Metro AG (Mitglied des Aufsichtsrats)

Früher:

- E.ON SE (Vorstandsvorsitzender)
- E.ON Energie AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats);
- E.ON Ruhrgas AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats);
- E.ON Nordic AB (Vorsitzender des Aufsichtsrats);
- E.ON Sverige AB (Vorsitzender des Aufsichtsrats) und
- E.ON US Investment Corp. (Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Abgesehen von den oben aufgeführten Positionen war Herr Dr. Bernotat innerhalb der letzten fünf Jahre kein Mitglied eines Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder Gesellschafter einer anderen Kapital- oder Personengesellschaft außerhalb der Gruppe.

Dr. Edgar Ernst wurde 1952 in Oberlahnstein geboren. Er studierte Mathematik und Betriebswirtschaft an der Universität Köln und erlangte 1977 seinen Abschluss als Diplom-Mathematiker. Von 1977 bis 1980 studierte er Operations Research an der Universität Aachen und erlangte 1980 den Master-Abschluss. 1982 promovierte er in Volkswirtschaftslehre. Von 1983 bis 1986 war Herr Dr. Ernst als Unternehmensberater bei McKinsey & Company tätig. Von 1986 bis 1990 arbeitete er als Executive Director für Unternehmensentwicklung bei Quelle, Gustav Schickedanz KG. In den Jahren 1990 bis 2007 bekleidete Herr Dr. Ernst verschiedene Positionen bei der Deutsche Post AG: Er begann zunächst als Executive Director für Planung und Controlling und wurde später Mitglied des Vorstands und Chief Financial Officer der Deutsche Post AG (1991 bis 2007). Seit 2011 ist Herr Dr. Ernst Präsident der Deutschen Prüfstelle für Rechnungslegung (DPR).

2007 wurde Herr Dr. Ernst zum Honorarprofessor für Wirtschaft an der WHU Otto Beisheim School of Management, Vallendar, berufen.

Neben seinem Amt als Mitglied im Aufsichtsrat der Deutsche Annington ist bzw. war Herr Dr. Ernst in den vergangenen fünf Jahren Mitglied der Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgane bzw. Gesellschafter der folgenden Kapital- und Personengesellschaften außerhalb der Gruppe:

Aktuell:

- Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung DPR e.V. (Präsident);
- Deutsche Postbank AG (Mitglied des Aufsichtsrats);
- DMG MORI SEIKI AG (Mitglied des Aufsichtsrats);
- TUI AG (Mitglied des Aufsichtsrats); und
- Wincor Nixdorf AG (Mitglied des Aufsichtsrats).

Früher:

- Österreichische Post AG (Mitglied des Aufsichtsrats).

Abgesehen von den oben aufgeführten Positionen war Herr Dr. Ernst innerhalb der letzten fünf Jahre kein Mitglied eines Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder Gesellschafter einer anderen Kapital- oder Personengesellschaft außerhalb der Gruppe.

Hildegard Müller wurde 1967 in Rheine geboren. Die berufliche Laufbahn von Frau Müller begann mit einer Ausbildung bei der Dresdner Bank AG (1987 bis 1989). Anschließend studierte sie von 1989 bis 1994 Betriebswirtschaftslehre an der Heinrich-Heine-Universität Düsseldorf. Danach kehrte sie 1995 als Bereichsleiterin zur Dresdner Bank AG zurück. Von 1998 bis 2002 war Frau Müller Bundesvorsitzende der Jungen Union. Von 2002 bis 2008 war sie Mitglied des Deutschen Bundestages für den Wahlkreis Düsseldorf. 2005 wurde Frau Müller zur Staatsministerin bei der Bundeskanzlerin berufen. Neben der Koordination der Bund-Länder-Beziehungen war sie zuständig für das Regierungsprogramm zum Bürokratieabbau. Im Oktober 2008 legte sie ihr Amt als Staatsministerin im Bundeskanzleramt und ihr Mandat als Abgeordnete des Deutschen Bundestages nieder und wurde zur Vorsitzenden der Hauptgeschäftsführung des Bundesverbands der Energie- und Wasserwirtschaft e.V. (BDEW) berufen.

Neben ihrem Amt als Mitglied im Aufsichtsrat der Gesellschaft ist oder war Frau Müller in den vergangenen fünf Jahren Mitglied der Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgane bzw. Gesellschafterin der folgenden Kapital- und Personengesellschaften außerhalb der Gruppe:

Aktuell:

- Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (Vorsitzende der Hauptgeschäftsführung);
- Verbundnetz Gas AG (Mitglied des Beirats); und
- HSBC Trinkaus & Burkhardt (Mitglied des Verwaltungsrats).

Früher:

- WestLB AG (Mitglied des Aufsichtsrats); und
- ERGO AG (Mitglied des Beirats).

Abgesehen von den oben aufgeführten Positionen war Frau Müller innerhalb der letzten fünf Jahre kein Mitglied eines Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder Gesellschafter einer anderen Kapital- oder Personengesellschaft außerhalb der Gruppe.

Clara-Christina Streit wurde 1968 in Syracuse, New York (USA) geboren. 1991 erlangte sie einen Master-Abschluss in Betriebswirtschaftslehre an der Universität St. Gallen, Schweiz. Zu Beginn ihrer beruflichen Karriere im Jahr 1992 war sie Beraterin bei McKinsey & Company, wo sie seitdem verschiedene Positionen innehatte. 1997 wurde sie Partnerin (*Principal*) und 2003 Senior-Partnerin (*Director*). Seit 2012 ist Frau Streit als SeniorAdvisor für McKinsey & Company tätig. Dabei hat sie sich auf die Beratung von Finanzinstituten spezialisiert. Seit 2011 ist Frau Streit Mitglied im Verwaltungsrat der Vontobel Holding, Schweiz. 2013 wurde sie in den Aufsichtsrat der Delta Lloyd N.V., Niederlande, bestellt und wurde Lehrbeauftragte für Management an den Lissaboner Universitäten Nova und Catolica, die ein spezielles MBA-Programm anbieten. 2014 wurde sie in den Verwaltungsrat der Coface SA, Paris, Frankreich, berufen.

Neben ihrem Amt als Mitglied im Aufsichtsrat der Gesellschaft ist oder war Frau Streit in den vergangenen fünf Jahren Mitglied der Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgane bzw. Gesellschafterin der folgenden Kapital- und Personengesellschaften außerhalb der Gruppe:

Aktuell:

- Coface SA (Mitglied des Verwaltungsrats);
- Delta Lloyd N.V. (Mitglied des Aufsichtsrats); und
- Vontobel Holding AG (Mitglied des Verwaltungsrats).

Früher:

- McKinsey & Company (Partnerin).

Abgesehen von den oben aufgeführten Positionen war Frau Streit innerhalb der letzten fünf Jahre kein Mitglied eines Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder Gesellschafter einer anderen Kapital- oder Personengesellschaft außerhalb der Gruppe.

Prof. Dr. Klaus Rauscher wurde 1949 in Lorenzreuth geboren. Von 1968 bis 1971 studierte er Rechtswissenschaft an der Universität Erlangen und promovierte 1975 zum Dr. jur. Von 1975 bis 1988 war er im Bayerischen Staatsministerium der Finanzen tätig, wo er zuletzt Leiter der Wirtschaftsabteilung war. Von 1988 bis 1990 war Herr Prof. Dr. Klaus Rauscher Ministerialdirektor der Bayerischen Staatskanzlei. 1991 wechselte er zur Bayerischen Landesbank, wo er bis 2001 Vorstandsmitglied war. 2001 wurde er zum Vorstandsvorsitzenden der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG (HEW) bestellt und von 2002 bis 2007 bekleidete er das Amt des Vorstandsvorsitzenden der Vattenfall Europe AG, die aus einer Fusion der HEW und verschiedener ostdeutscher Versorgungsunternehmen hervorgegangen war.

2007 wurde Herr Prof. Dr. Klaus Rauscher zum Honorarprofessor an die Fakultät Maschinenwesen der Technischen Universität Dresden ernannt.

Neben seinem Amt als Mitglied im Aufsichtsrat der Gesellschaft ist oder war Herr Prof. Dr. Rauscher in den vergangenen fünf Jahren Mitglied der Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgane bzw. Gesellschafter der folgenden Kapital- und Personengesellschaften außerhalb der Gruppe:

Aktuell:

- Stiftung Berliner Philharmoniker (Mitglied des Stiftungsrats);
- Drägerwerk AG & Co. KGaA (Mitglied des Aufsichtsrats);
- Dräger Medical GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats);
- Dräger Safety GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats); und
- Drägerwerk Verwaltungs AG (Mitglied des Aufsichtsrats).

Früher:

- EnDi AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats); und
- ThyssenKrupp Technologies AG (Mitglied des Aufsichtsrats).

Abgesehen von den oben aufgeführten Positionen war Herr Prof. Dr. Rauscher innerhalb der letzten fünf Jahre kein Mitglied eines Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder Gesellschafter einer anderen Kapital- oder Personengesellschaft außerhalb der Gruppe.

Manuela Better wurde 1960 in München geboren. Die diplomierte Betriebswirtin schloss ihr Studium an der Universität München im Jahr 1988 ab. Von 1988 bis 1998 war Frau Better für die Bayerische Vereinsbank AG tätig. Die von ihr bekleideten Positionen bei der Bayerischen Vereinsbank AG standen allesamt im Zusammenhang mit internationaler Immobilienfinanzierung. 1994 wurde sie Abteilungsleiterin der Internationalen Immobilienfinanzierung der Bayerischen Vereinsbank AG. Von 1998 bis 2003 war Frau Better bei der FGH Bank, einer 100 %igen Tochter der HypoVereinsbank tätig, zuletzt als Mitglied des Vorstands. Von 2004 bis Mitte 2014 war sie für verschiedene Unternehmen der Hypo Real Estate Gruppe tätig, zuletzt im Vorstand der Hypo Real Estate Holding AG und der Deutschen Pfandbriefbank (pbb). Von 2010 bis Juni 2014 war sie Vorstandsvorsitzende der Hypo Real Estate Holding AG.

Neben ihrem Amt als Mitglied im Aufsichtsrat der Gesellschaft ist oder war Frau Better in den vergangenen fünf Jahren Mitglied der Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgane bzw. Gesellschafterin der folgenden Kapital- und Personengesellschaften außerhalb der Gruppe:

Aktuell:

- Dr. Ingrid Better Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG (Geschäftsführerin);
- AXA Konzern AG (Mitglied des Aufsichtsrats); und

- Deutsche EuroShop AG (Mitglied des Aufsichtsrats).

Früher:

- Hypo Real Estate Holding AG (Vorstandsvorsitzende);
- pbb Deutsche Pfandbriefbank AG (Mitglied des Vorstands); und
- Depfa plc Dublin (geschäftsführendes und nicht geschäftsführendes Vorstandsmitglied).

Abgesehen von den oben aufgeführten Positionen war Frau Better innerhalb der letzten fünf Jahre kein Mitglied eines Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder Gesellschafter einer anderen Kapital- oder Personengesellschaft außerhalb der Gruppe.

Dr. Florian Funck wurde 1971 in Duisburg geboren. Er studierte Betriebswirtschaft an der Universität Münster. Nach dem Diplom-Abschluss im Jahr 1994 promovierte er im Jahr 1998. Seine berufliche Laufbahn begann 1999 bei der Franz Haniel & Cie. GmbH, wo er unter anderem in den Bereichen Konzernrechnungswesen, Beteiligungscontrolling und Risikomanagement tätig war. Von 2004 bis 2011 war er Mitglied des Vorstands der TAKKT AG und verantwortlich für die Bereiche Controlling und Finanzen. Seit September 2011 gehört er dem Vorstand von der Franz Haniel & Cie. GmbH an und zeichnet für die Bereiche Controlling, Rechnungswesen, Steuern und Finanzen verantwortlich.

Neben seinem Amt als Mitglied im Aufsichtsrat der Gesellschaft ist oder war Herr Dr. Funck in den vergangenen fünf Jahren Mitglied der Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgane bzw. Gesellschafter der folgenden Kapital- und Personengesellschaften außerhalb der Gruppe:

Aktuell:

- Franz Haniel & Cie. GmbH (Mitglied des Vorstands);
- TAKKT AG (Mitglied des Aufsichtsrats); und
- Metro AG (Mitglied des Aufsichtsrats).

Früher:

- Celesio AG (Mitglied des Aufsichtsrats);
- Smart Loyalty AG (Mitglied des Aufsichtsrats); und
- TAKKT AG (Mitglied des Vorstands).

Abgesehen von den oben aufgeführten Positionen war Herr Dr. Funck innerhalb der letzten fünf Jahre kein Mitglied eines Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder Gesellschafter einer anderen Kapital- oder Personengesellschaft außerhalb der Gruppe.

Christian Ulbrich wurde 1966 in Hamburg geboren. Er studierte Betriebswirtschaft an der Universität Hamburg. Seine berufliche Karriere begann 1982 bei der Bank Mees & Hope NV, wo er zuletzt die Abteilung für Rohstofffinanzierung leitete. Von 1992 bis 1994 war Herr Ulbrich bei der Hamburger Niederlassung der Rabobank Deutschland AG als Leiter der Unternehmenskundenabteilung und stellvertretender Geschäftsführer tätig. Von 1995 bis 1997 war er Vorstandschef der Bank Companie Nord AG. Im Anschluss an diese Tätigkeit bekleidete er von 1997 bis 2005 das Amt des Geschäftsführers der HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH. Danach stieß er als Vorsitzender der Geschäftsführung (CEO) zu Jones Lang LaSalle EMEA. Seit 2009 ist er ferner Mitglied des Vorstands der Jones Lang LaSalle Inc.

Neben seinem Amt als Mitglied im Aufsichtsrat der Gesellschaft ist oder war Herr Ulbrich in den vergangenen fünf Jahren Mitglied der Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgane bzw. Gesellschafter der folgenden Kapital- und Personengesellschaften außerhalb der Gruppe:

Aktuell:

- Jones Lang LaSalle EMEA (Vorsitzender der Geschäftsführung (CEO));

- Jones Lang Lasalle Inc. (Mitglied des Vorstands);
- IRE|BS International Real Estate Business School (Mitglied des Beirats); und
- Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (Mitglied des Vorstands).

Abgesehen von den oben aufgeführten Positionen war Herr Ulbrich innerhalb der letzten fünf Jahre kein Mitglied eines Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder Gesellschafter einer anderen Kapital- oder Personengesellschaft außerhalb der Gruppe.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats können über die Hauptgeschäftsstelle der Gesellschaft, Philipppstraße 3, 44803 Bochum (Tel. +49 (0) 234-314-0), kontaktiert werden.

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat kann gemäß der Satzung der Gesellschaft Ausschüsse unter seinen Mitgliedern bilden. Die Geschäftsordnung des Aufsichtsrats (§§ 8 bis 11) sieht die Bildung eines Prüfungs-, eines Präsidial- und Nominierungsausschusses und eines Finanzausschusses vor. Bei Bedarf können weitere Ausschüsse gebildet werden. Die Entscheidungsbefugnis des Aufsichtsrats kann diesen Ausschüssen, soweit gesetzlich zulässig, übertragen werden. Der Aufsichtsrat hat die folgenden Ausschüsse gebildet:

Der **Prüfungsausschuss** befasst sich insbesondere mit der Überwachung der Rechnungslegungsprozesse, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems und des internen Revisionssystems sowie der Abschlussprüfung, hier insbesondere der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, den vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen, der Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer, der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und der Honorarvereinbarung sowie – falls kein anderer Ausschuss damit betraut ist – der Compliance. Der Prüfungsausschuss bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über den Jahresabschluss (und ggf. den Konzernabschluss) und den Vorschlag des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung zur Wahl des Abschlussprüfers sowie die Vereinbarungen mit dem Abschlussprüfer vor. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses soll über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren verfügen. Des Weiteren soll der Ausschussvorsitzende unabhängig und kein ehemaliges Vorstandsmitglied der Gesellschaft sein, dessen Bestellung weniger als zwei Jahre vor seiner Bestellung zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses endete.

Die derzeitigen Mitglieder des **Prüfungsausschusses** sind:

<u>Name</u>	<u>Funktion</u>
Dr. Edgar Ernst	Vorsitzender
Dr. Wulf H. Bernotat	Mitglied
Dr. Florian Funck.....	Mitglied
Christian Ulbrich.....	Mitglied

Gemäß § 107 Abs. 4 Aktiengesetz muss mindestens ein unabhängiges Mitglied des Prüfungsausschusses über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung im Sinne von § 100 Abs. 5 Aktiengesetz verfügen. Mitglieder des Aufsichtsrats und des Prüfungsausschusses sind als unabhängig anzusehen, wenn sie in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zu der Gesellschaft, deren Vorstand, einem kontrollierenden Aktionär oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen stehen, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann. Mit Blick auf den Aufsichtsrat und den Prüfungsausschuss der Gesellschaft besteht die Ansicht, dass Herr Dr. Ernst und Herr Dr. Bernotat über die entsprechende Sachkenntnis und Unabhängigkeit verfügen.

Der **Präsidial- und Nominierungsausschuss** erörtert wichtige Themen und unterbreitet dem Aufsichtsrat Vorschläge im Hinblick auf die Bestellung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern sowie im Hinblick auf deren jeweilige Vergütung bzw. Kürzung der Vergütung. Er gibt Empfehlungen an den Aufsichtsrat ab für Vorschläge des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung in

Bezug auf die Wahl der Aufsichtsratsmitglieder. Des Weiteren ist der Präsidial- und Nominierungsausschuss für die Erstellung oder wesentliche Änderung bestehender Mitarbeiterbeteiligungsprogramme, Gewinnbeteiligungs- oder ähnliche Incentiveprogramme verantwortlich. Der Präsidial- und Nominierungsausschuss besteht aus dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats und drei weiteren vom Aufsichtsrat zu wählenden Mitgliedern. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats ist Vorsitzender des Präsidial- und Nominierungsausschusses.

Die derzeitigen Mitglieder des Präsidial- und Nominierungsausschusses sind:

Name	Funktion
Dr. Wulf H. Bernotat	Vorsitzender
Hildegard Müller.....	Mitglied
Prof. Dr. Klaus Rauscher	Mitglied
Clara-Christina Streit	Mitglied

Der **Finanzausschuss** bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über die Grundsätze für Finanzierung und Investitionen, einschließlich Kapitalstruktur der Konzerngesellschaften und Dividendenzahlungen, sowie die Grundsätze der Akquisitions- und Veräußerungspolitik, einschließlich des Erwerbs und der Veräußerung einzelner Beteiligungen von strategischer Bedeutung, vor. Der Finanzausschuss beschließt des Weiteren über (i) die Finanzstrategie der Gesellschaft sowie allgemeine Leitlinien und Grundsätze zur Umsetzung dieser Strategie, einschließlich des Umgangs mit Währungsrisiken, Zins-, Liquiditäts- und anderen Finanzrisiken und des Umgangs mit Kreditrisiken, (ii) die Fremdmittelaufnahme durch eine Konzerngesellschaft und/oder die Vergabe von Garantien einer Konzerngesellschaft im Namen einer anderen Konzerngesellschaft in einer Höhe von jeweils zwischen EUR 100 Mio. und EUR 200 Mio., (iii) die Gewährung von Sicherheiten, Garantien und Abfindungen (oder jeglicher anderer Form von Eventualverbindlichkeit) und die Ausstellung von Comfort Letters oder Patronats- bzw. Verpflichtungserklärungen jedes Gruppenmitglieds im Auftrag von Dritten, ausgenommen Sicherheiten, Garantien und Comfort Letters oder Patronats- bzw. Verpflichtungserklärungen, die im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs gewährt bzw. ausgestellt werden, sowie die Annahme der vertraglichen Verpflichtungen Dritter durch jedes Gruppenmitglied in einer Höhe von EUR 20 Mio. bis EUR 50 Mio., (iv) die Zustimmung zu Investitionen oder Veräußerungen innerhalb der Gruppe in einer Höhe von EUR 20 Mio. bis EUR 50 Mio. pro Transaktion, (v) die Gründung und Liquidation von Gesellschaften sowie den Erwerb und die Veräußerung von Gesellschaftsanteilen oder von Geschäftsbetrieben, sofern der Wert (einschließlich Übernahme von Verbindlichkeiten) pro Transaktion zwischen EUR 20 Mio. und EUR 50 Mio. beträgt, (vi) Kauf oder Verkauf von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten, sofern das Volumen der Investition oder Desinvestition zwischen EUR 20 Mio. und EUR 50 Mio. beträgt und (vii) Erwerb und Veräußerung einzelner Verwaltungsgebäude mit einer Summe zwischen EUR 5 Mio. und EUR 10 Mio. Neben den Grenzen für einzelne Transaktionen sieht die Geschäftsordnung des Aufsichtsrats der Gesellschaft auch Gesamtgrenzen für eine Reihe von miteinander verbundenen Transaktionen in einem Geschäftsjahr vor. Der Finanzausschuss besteht aus dem Vorsitzenden oder dem stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats und drei weiteren vom Aufsichtsrat zu wählenden Mitgliedern.

Die derzeitigen Mitglieder des Finanzausschusses sind:

Name	Funktion
Clara-Christina Streit	Vorsitzende
Dr. Wulf H. Bernotat	Mitglied
Manuela Better.....	Mitglied

Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder:

Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder ist in § 13 der Satzung der Gesellschaft geregelt und besteht aus einer festen Jahresvergütung. Sie richtet sich nach der Verantwortung und dem Umfang der Tätigkeiten des jeweiligen Aufsichtsratsmitglieds sowie nach der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft. Jedes Mitglied des Aufsichtsrats erhält eine jährliche feste Grundvergütung in Höhe

von EUR 100.000. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte, ein stellvertretender Vorsitzender erhält das Eineinhalbfache dieses Betrags. Daneben erhalten die Mitglieder des Prüfungsausschusses eine zusätzliche jährliche feste Vergütung in Höhe von EUR 40.000, die des Präsidial- und Nominierungsausschusses in Höhe von EUR 20.000 und die des Finanzausschusses in Höhe von EUR 20.000; die Ausschussvorsitzenden erhalten jeweils das Doppelte. Die Summe aller genannten Vergütungen der Aufsichtsratsmitglieder (einschließlich der Vergütungen für die Mitgliedschaft in Aufsichtsräten und vergleichbaren Kontrollgremien von Konzernunternehmen) darf je Aufsichtsratsmitglied einen Betrag von EUR 300.000 je Kalenderjahr nicht übersteigen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten des Weiteren eine Erstattung ihrer Auslagen und genießen Haftpflichtversicherungsschutz (sogenannte D&O-Versicherung), siehe „*Geschäftstätigkeit—Versicherungsschutz*“.

Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats, dessen Zusammensetzung sich in den vergangenen drei Jahren geändert hat, betrug im Geschäftsjahr 2013 EUR 639.316,67(2012: EUR 194.000 und 2011: EUR 237.000).

Aktienbesitz von Aufsichtsratsmitgliedern

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospekts hielt Frau Streit 200 Aktien der Gesellschaft.

Einige Informationen zu den Mitgliedern des Vorstands, des Aufsichtsrats und des Senior Managements

Gegen die Mitglieder des Vorstands, des Aufsichtsrats und des Senior Managements wurden in den vergangenen fünf Jahren keine Schuldsprüche hinsichtlich betrügerischer Straftaten verhängt. Ferner war kein Mitglied des Vorstands, des Aufsichtsrats oder des Senior Managements in den vergangenen fünf Jahren in einer ihrer Positionen als Mitglied eines Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgans oder des Senior Managements in Konkurse, Konkursverwaltungen oder Liquidationen involviert. Gegen die Mitglieder des Vorstands, des Aufsichtsrats oder des Senior Managements wurden in den vergangenen fünf Jahren keinerlei öffentliche Anschuldigungen erhoben und/oder Sanktionen von Seiten der gesetzlich zuständigen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich designierter Berufsverbände) verhängt. Kein Mitglied des Vorstands, des Aufsichtsrats oder des Senior Managements wurde von einem Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgan einer emittierenden Gesellschaft oder für die Tätigkeit im Management oder für die Führung der Geschäfte eines Emittenten während zumindest der letzten fünf Jahre als untauglich angesehen.

Es bestehen keine Interessenkonflikte oder potenziellen Interessenkonflikte zwischen den Verpflichtungen der Mitglieder des Vorstands, des Aufsichtsrats und des Senior Managements gegenüber der Gesellschaft einerseits und ihren privaten Interessen, Mitgliedschaften in Führungsorganen von Gesellschaften oder sonstigen Verpflichtungen andererseits.

Es bestehen keine Dienstleistungsverträge zwischen Mitgliedern des Vorstands, des Aufsichtsrats oder des Senior Managements und Gesellschaften des Konzerns, die Vergünstigungen bei Beendigung des jeweiligen Anstellungsverhältnisses vorsehen. Die Gesellschaft leistet lediglich Abfindungszahlungen an Führungskräfte bei vorzeitiger Beendigung des Anstellungsverhältnisses (einschließlich z. B. einer Beendigung infolge eines Kontrollwechsels), die in jedem Fall auf maximal den Wert der Vergütung begrenzt sind, die im Rahmen der Restlaufzeit des entsprechenden Anstellungsvertrags geschuldet ist. Mit Ausnahme von Herrn Buch unterliegen die Mitglieder des Vorstands und die Mitglieder des Senior Managements keinen Wettbewerbsverboten nach Ablauf ihrer Amtszeit und Beendigung ihrer Anstellungsverträge, wobei davon ausgegangen wird, dass die Mitglieder des Vorstands und des Senior Managements an Long-Term-Incentive-Plänen teilnehmen, für deren vollständige bzw. teilweise Auszahlung der erfolgreiche Börsengang den auslösenden Moment darstellte; diese sind durch neue Long-Term-Incentive-Pläne ersetzt worden oder bestehende Long-Term-Incentive-Pläne sind fortgeführt worden (siehe „*—Long-Term-Incentive-Programme*“).

Es bestehen keine verwandtschaftlichen Beziehungen zwischen den Mitgliedern des Vorstands, des Aufsichtsrats und des Senior Managements untereinander oder zu Mitgliedern aus den jeweils anderen Organen.

Hauptversammlung

Die Hauptversammlung tritt nach Art. 54 Abs. 1 der SE-Verordnung binnen sechs Monaten nach Abschluss eines jeden Geschäftsjahres zusammen. Sie findet nach Wahl des einberufenden Organs am Sitz der Gesellschaft oder in einer deutschen Stadt mit mehr als 100.000 Einwohnern statt (Art. 53 und 54 Abs. 2 der SE-Verordnung in Verbindung mit § 175 Aktiengesetz und der Satzung). Die Hauptversammlung wird durch den Vorstand einberufen, es sei denn andere Personen sind gesetzlich oder durch die Satzung dazu befugt. Die Einberufung der Hauptversammlung muss mindestens dreißig Tage vor dem Tag der Hauptversammlung durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger erfolgen; der Tag der Versammlung und der Tag des Zugangs der Bekanntmachung sind nicht mitzurechnen.

Die Hauptversammlung kann vom Vorstand, dem Aufsichtsrat oder auch auf Verlangen der Aktionäre einberufen werden, deren Anteile zusammen 5 % des Grundkapitals erreichen. Aktionäre oder Aktionärsvereinigungen können im Aktionärsforum des Bundesanzeigers, das auch über die Internetseite des Unternehmensregisters erreichbar ist, andere Aktionäre auffordern, gemeinsam oder in Vertretung ein solches Verlangen zu stellen. Wird dem Verlangen von Aktionären, deren Anteile zusammen 5 % des Grundkapitals erreichen, nicht in angemessener Frist entsprochen, kann das zuständige örtliche Gericht die Aktionäre, die das Verlangen gestellt haben, oder deren Vertreter ermächtigen, eine Hauptversammlung einzuberufen.

Diejenigen Aktionäre sind gemäß der Satzung zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts berechtigt, die im Aktienregister der Gesellschaft eingetragen sind und deren Anmeldung für die Teilnahme der Gesellschaft bis zum Ende des sechsten Tages vor dem Datum der Hauptversammlung – sofern keine kürzere Frist in der Einberufung der Hauptversammlung festgelegt wurde – in Textform in deutscher oder englischer Sprache zugeht. Der Tag der Hauptversammlung und der Tag des Zugangs der Anmeldung sind nicht mitzurechnen. Der Vorsitzende der Hauptversammlung ist ermächtigt, die Übertragung der Hauptversammlung, die Beteiligung an Beschlüssen und die Ausübung von anderen Aktionärsrechten über elektronische oder andere Medien zu gestatten, sofern dies gesetzlich zulässig ist. Das Stimmrecht kann durch einen Bevollmächtigten ausgeübt werden. Die Erteilung der Vollmacht, ihr Widerruf und der Nachweis der Bevollmächtigung gegenüber der Gesellschaft bedürfen der Textform; Erleichterungen hiervon können in der Einberufung gewährt werden. Solche Erleichterungen können auf den Nachweis der Bevollmächtigung der von der Gesellschaft benannten Stimmrechtsvertreter beschränkt werden. Die Gesellschaft hat zumindest einen Weg elektronischer Kommunikation für die Übermittlung des Nachweises anzubieten. Der Vorstand ist dazu ermächtigt, den Aktionären die Ausübung sämtlicher oder einzelner ihrer Rechte im Wege elektronischer Kommunikation auch ohne ihre Anwesenheit oder die eines Vertreters zu ermöglichen. Des Weiteren ist der Vorstand ermächtigt, den Aktionären ihre Stimmenabgabe auch ohne an der Versammlung teilnehmen zu müssen, schriftlich oder im Wege elektronischer Kommunikation zu ermöglichen (Briefwahl). Macht der Vorstand von dieser Ermächtigung Gebrauch, macht er die näheren Einzelheiten des Verfahrens der Briefwahl mit der Einberufung der Hauptversammlung bekannt.

Jede Aktie gewährt dem Inhaber eine Stimme in der Hauptversammlung. Die Beschlüsse der Hauptversammlung werden, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften oder Vorschriften der Satzung etwas Abweichendes bestimmen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. In Fällen, in denen zusätzlich zur Mehrheit der Stimmen eine Mehrheit des vertretenen Grundkapitals vorgeschrieben ist, genügt, soweit dies gesetzlich zulässig ist, die einfache Mehrheit des vertretenen Grundkapitals.

Gemäß Art. 5, 57 und 59 der SE-Verordnung sowie § 51 SE-Ausführungsgesetz in Verbindung mit der aktuellen Version des Aktiengesetz erfordern Beschlüsse von grundlegender Bedeutung neben der Mehrheit der abgegebenen Stimmen auch eine Mehrheit von mindestens drei

Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals. Zu diesen Beschlüssen von grundlegender Bedeutung gehören:

- Satzungsänderungen nicht redaktioneller Art;
- Zustimmung zu Verträgen im Sinne von § 179a Aktiengesetz (Übertragung des ganzen Gesellschaftsvermögens) und Maßnahmen des Managements von besonderer Bedeutung, die in Übereinstimmung mit Präzedenzfällen die Zustimmung der Hauptversammlung erfordern;
- Kapitalerhöhungen, einschließlich der Schaffung von bedingtem und genehmigtem Kapital;
- Ausgabe oder Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und Gewinnschuldverschreibungen und anderen Genussrechten;
- Ausschluss des bei Ausnutzung von genehmigtem Kapital bestehenden Bezugsrechts;
- Kapitalherabsetzungen;
- Einziehung von Aktien gemäß Artikel 5 der SE-Verordnung in Verbindung mit § 237 Abs. 2 Aktiengesetz;
- Auflösung der Gesellschaft;
- Fortsetzung einer durch Auflösungsbeschluss oder Zeitablauf aufgelösten Gesellschaft;
- Zustimmung zu Abschluss, Änderung und Beendigung von Unternehmensverträgen;
- Eingliederung einer Aktiengesellschaft in eine andere Aktiengesellschaft und Ausschluss der Minderheitsaktionäre; und
- Maßnahmen im Sinne des UmwG.

Weder die Rechtsvorschriften noch die Satzung beschränken das Recht ausländischer Aktionäre oder nicht in Deutschland ansässiger Aktionäre, Aktien zu halten bzw. die damit verbundenen Stimmrechte auszuüben.

Corporate Governance

Der Deutsche Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 13. Mai 2013 (der „**Kodex**“) enthält Vorschläge zur Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Gesellschaften. Er basiert auf international und national anerkannten Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung. Der Kodex enthält Empfehlungen („Soll-Bestimmungen“) und Anregungen („Sollte-Bestimmungen“) für die Unternehmensführung in Bezug auf Aktionäre und Hauptversammlung, Vorstand und Aufsichtsrat, Transparenz sowie Rechnungslegung und Abschlussprüfung. Die Empfehlungen und Anregungen des Kodex sind nicht verbindlich, jedoch sind Abweichungen zu den Empfehlungen (nicht aber den Anregungen) durch den Vorstand und Aufsichtsrat börsennotierter Gesellschaften im Rahmen einer jährlichen Erklärung nach § 161 Aktiengesetz offenzulegen. Zu erklären ist, dass den Empfehlungen des Kodex entsprochen wurde und wird oder welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden und warum nicht („**Entsprechenserklärung**“). Die Entsprechenserklärung ist auf der Website der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich zu machen. Die aktuelle Version des Kodex wurde am 24. Juni 2014 angenommen und am 30. September 2014 im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Seit der Notierung der Aktien der Gesellschaft am regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse im Juli 2013 ist die Gesellschaft verpflichtet, eine Entsprechenserklärung zum Kodex abzugeben.

Die Gesellschaft entspricht derzeit allen im Kodex gemachten Empfehlungen und beabsichtigt, ihnen auch zukünftig zu entsprechen.

Long-Term-Incentive-Programme

Vorstandsmitglieder

Der vor dem Börsengang gültige Long-Term-Incentive Plan (der „**LTIP vor Börsengang**“) wurde mit dem Börsengang abgelöst. Zur Abgeltung sämtlicher Ansprüche aus oder im Zusammenhang mit dem LTIP vor Börsengang wurde den Vorständen eine Einmalvergütung in Höhe von EUR 6,2 Mio. gewährt. Diese entfallen mit EUR 2,3 Mio. auf Herrn Buch, mit EUR 1,7 Mio. auf Herrn Freiberg und mit EUR 2,2 Mio. auf Herrn Dr. Kirsten. Darüber hinaus erhielten die Mitglieder des Vorstands eine einmalige Ausgleichszahlung von insgesamt EUR 300.000, die mit EUR 200.000 auf Herrn Buch und mit jeweils EUR 50.000 auf Herrn Freiberg und Herrn Dr. Kirsten entfielen. Im Zusammenhang mit der Beendigung des LTIP vor Börsengang hatten sich die Vorstandsmitglieder verpflichtet, insgesamt 171.424 Aktien der Gesellschaft zum Ausgabepreis (EUR 16,50 je Aktie) zu erwerben. Dementsprechend erwarben Herr Buch 74.333, Herr Freiberg 50.000 und Herr Dr. Kirsten 47.091 Aktien der Gesellschaft. Diese Aktien sind vollumfänglich dividenden- und stimmberechtigt, unterliegen jedoch Verfügungsbeschränkungen bis zum Ende des jeweiligen Anstellungsvertrags. Die anteilige Lohnsteuer in Höhe von insgesamt EUR 271.463,74 (Hr. Buch: EUR 123.899,04, Herr Freiberg: EUR 75.036,59, Herr Dr. Kirsten: EUR 72.528,11) wurde von der Gesellschaft als Nebenleistung übernommen.

Mit Vollzug der Notierung der Aktien der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse wurde der LTIP vor Börsengang durch neue Long-Term-Incentive Vereinbarungen (der „**Neue LTIP**“) abgelöst. Im Rahmen dieses Vergütungssystems erhielten Herr Buch 400.000 und Herr Freiberg und Herr Dr. Kirsten jeweils 265.515 virtuelle Aktien (*stock appreciation rights*) der Gesellschaft. Die virtuellen Aktien (*stock appreciation rights*) werden in Fünf-Jahrestranchen zu je 20 % der gewährten Gesamtzahl an Aktien verdient, wobei der erste Anspruch auf Unverfallbarkeit für Herrn Buch am 28. Februar 2014 und für Herrn Freiberg und Herrn Dr. Kirsten am Jahrestag der Erstnotierung entstand. Die Barausgleichsbeträge ermitteln sich aus dem Produkt der Anzahl der Aktien je Tranche, dem Marktwert der Aktie unter Berücksichtigung der Dividendenzahlung im Zeitraum zwischen Börsengang und Auszahlungstermin und dem Zielerreichungsgrad für die jeweilige Bemessungsperiode. Die mögliche Zielerreichung kann insgesamt zwischen 90 % und 110 % liegen. Nachfolgend werden die Parameter der Zielerreichung sowie ihre Einflussgrößen dargestellt.

<u>Parameter der Zielerreichung</u>	<u>Definition</u>
AFFO-Prozentsatz.....	Verhältnis des AFFOs aus dem Abschluss der Gruppe für das entsprechende Jahr zum AFFO-Zielwert für dasselbe Jahr in der internen Fünfjahresplanung der Gruppe
Total Shareholder Return („TSR“)-Prozentsatz	Verhältnis der Gesamtrendite je Aktie der Gruppe für das entsprechende Jahr zur durchschnittlichen Gesamtrendite je Aktie börsennotierter deutscher Vergleichsunternehmen im selben Zeitraum (nach deren durchschnittlicher Marktkapitalisierung im entsprechenden Zeitraum gewichtet). Die Gesamtrendite je Aktie wird auf der Grundlage des Aktienkurses am Ende des entsprechenden Jahres (unter Berücksichtigung von Dividendenzahlungen) verglichen mit dem Aktienkurs zu Beginn dieses Jahres berechnet. Die Vergleichsgruppe börsennotierter deutscher Unternehmen („ Vergleichsgruppe “) besteht aus Deutsche Wohnen AG, Gagfah S.A., GSW Immobilien AG, LEG Immobilien AG und TAG Immobilien AG.

<u>Parameter der Zielerreichung</u>	<u>Definition</u>
NAV-Prozentsatz	Verhältnis der NAV-Steigerung je Aktie der Gesellschaft für das entsprechende Jahr zur durchschnittlichen NAV-Steigerung je Aktie der Vergleichsgruppe im selben Jahr (nach deren durchschnittlicher Marktkapitalisierung im entsprechenden Zeitraum gewichtet).

Der Zielerreichungsgrad für die jeweilige Tranche resultiert aus der Summe des AFFO-Prozentsatzes, des TSR-Prozentsatzes und des NAV-Prozentsatzes dividiert durch drei. Die Auszahlung der verdienten Tranchen erfolgt an jedem darauffolgenden Ablauf der Wartefrist. Unter bestimmten Umständen können Vorstandsmitglieder ihre Ansprüche im Rahmen des Neuen LTIP verlieren.

Wichtige Mitarbeiter unterhalb der Vorstandsebene

Die Gesellschaft hat verschiedene Incentive-Programme für wichtige Mitarbeiter unterhalb der Vorstandsebene eingeführt.

2007 führte die Gesellschaft einen Long-Term-Incentive-Plan für die wichtigsten 25 Mitarbeiter unterhalb der Vorstandsebene („**LTIP 25**“) ein, auf den ein vergleichbarer Long-Term-Incentive-Plan im Jahr 2010 („**LTIP 2010**“) folgte. Beide Programme haben eine Laufzeit von sieben Jahren, wobei jedes Jahr ein bestimmter Betrag des im Rahmen des Plans zu zahlenden Gesamtbonus zufließt. Auf der Grundlage ihrer jeweiligen Leistung im vorangehenden Jahr werden die Teilnehmer jährlich in drei Kategorien eingeteilt, mit denen jeweils unterschiedliche jährliche Bonusansprüche verbunden sind. Im Rahmen des LTIP 25 wird der Bonus bei Ablauf des Programms oder bei Eintreten bestimmter Ereignisse an die Teilnehmer ausbezahlt. 33 % der bis zum Börsengang aufgelaufenen Boni wurden an die Planteilnehmer ausbezahlt. Gemäß dem LTIP 2010 wurde der gesamte Betrag der aufgelaufenen Boni unmittelbar nach Aufnahme des Handels nach dem Börsengang der Deutsche Annington fällig und zahlbar. Fünf Jahre danach oder spätestens bei Ablauf des LTIP 2010 werden die seit dem Börsengang aufgelaufenen Boni fällig. Der LTIP 25 umfasste am 30. September 2014 noch einen Berechtigten, der LTIP 2010 umfasste noch drei Berechtigte.

Nach dem Börsengang führte die Gesellschaft einen Long-Term-Incentive-Plan für den vorgenannten Personenkreis unterhalb der Vorstandsebene ein, der zuvor nicht oder nicht mehr an einem der oben genannten Long-Term-Incentive-Pläne teilgenommen hatte („**Neuer Management LTIP**“). Der neue Management LTIP ersetzt den LTIP 25 und den LTIP 2010 weitgehend.

Die Bedingungen des Neuen Management LTIPs orientieren sich an den Bedingungen des Neuen Vorstands LTIPs. Die Laufzeit des Neuen Management LTIPs beträgt drei Jahre.

Die Zielerreichung wird jährlich anhand drei gleicher gewichteter Ziele (AFFO, NAV, TSR) bestimmt und ist auf 150 % für jedes Ziel begrenzt. Über die dreijährige Laufzeit hinweg wird eine Summe gebildet.

Per 30. September 2014 hat die Gesellschaft Rückstellungen von insgesamt EUR 6,0 Mio. für die hier genannten Long-Term-Incentive-Pläne ausgewiesen.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Das zum Datum dieses Prospekts ausgegebene Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 271.622.425,00 und besteht aus 271.622.425 auf den Namen lautende nennwertlose Stammaktien (*Stückaktien*).

Auf Grundlage der von der Gesellschaft bis zum Datum dieses Prospekts erhaltenen Stimmrechtsmitteilungen nach dem Wertpapierhandelsgesetz und der Informationen, die der Gesellschaft von den jeweiligen Aktionären zur Verfügung gestellt wurden, halten folgende Aktionäre unmittelbar oder mittelbar mehr als 3 % der Stammaktien der Gesellschaft. Die in der nachstehenden Tabelle angegebenen Prozentsätze entsprechen dabei der Anzahl der von dem jeweiligen Aktionär zuletzt der Gesellschaft gemeldeten Stimmrechte im Verhältnis zu dem zum Datum des Prospekts ausgegebenen Grundkapital der Gesellschaft. Dabei ist zu beachten, dass die zuletzt gemeldete Anzahl an Stimmrechten sich seit diesen Stimmrechtsmitteilungen geändert haben könnte, ohne dass der betreffende Aktionär zur Abgabe einer Stimmrechtsmitteilung verpflichtet gewesen wäre, wenn keine meldepflichtigen Schwellenwerte erreicht oder über- oder unterschritten wurden:

Aktionäre	Unmittelbare oder mittelbare Beteiligung an der Deutsche Annington Immobilien SE (in %) Stimmrechtsanteil
Abu Dhabi Investment Authority ⁽¹⁾	11,85
Norges Bank ⁽²⁾	7,82
The Wellcome Trust Ltd.....	6,68
BlackRock ⁽³⁾	6,01
Sun Life Financial ⁽⁴⁾	3,12
Summe	35,48

- (1) Die Aktien werden unmittelbar von der HIP Company Ltd. gehalten. Deren Stimmrechte werden der Abu Dhabi Investment Authority nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet.
- (2) Die Norges Bank ist die Zentralbank von Norwegen und ihre Stimmrechte werden dem norwegischen Staat nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet.
- (3) BlackRock, Inc. werden insgesamt 6,01 % der Stimmrechte der Gesellschaft nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 2 und 6 i. V. m. Satz 2 WpHG zugerechnet. Diese Stimmrechte werden im Übrigen den folgenden Gesellschaften in der jeweils angegebenen Höhe nach verschiedenen Tatbeständen des § 22 Abs. 1 WpHG zugerechnet: BlackRock Holdco 2, Inc. (5,90 %); BlackRock Financial Management, Inc. (5,02 %); BlackRock Advisors Holdings, Inc. (4,71 %); BlackRock International Holdings, Inc. (4,71 %); BR Jersey International Holdings L.P. (4,71 %); BlackRock Group Limited (4,66 %); BlackRock Luxembourg Holdco S.à r.l. (3,10 %) und BlackRock Investment Management (UK) Limited (3,02%).
- (4) Sun Life Financial Inc.; Sun Life Global Investments Inc., Sun Life Assurance Company of Canada – U.S. Operations Holdings, Inc., Sun Life Financial (U.S.) Holdings, Inc., Sun Life Financial (U.S.) Investments LLC und Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holdings, Inc. werden jeweils 3,12 % der Stimmrechte nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 i. V. m. Satz 2 WpHG zugerechnet. Der Massachusetts Financial Services Company (MFS) werden 2,85 % der Stimmrechte der Gesellschaft nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 i. V. m. Satz 2 WpHG und 0,265 % (insgesamt 3,12 %) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 i. V. m. Satz 2 WpHG zugerechnet.

Andere Aktionäre, einschließlich derjenigen Aktionäre, deren Beteiligungen weniger als 3 % der gesamten Stimmrechte der Gesellschaft ausmachen, halten die restlichen 64,52 % der Aktien der Gesellschaft.

Alle Aktien der Gesellschaft verleihen dieselben Stimmrechte.

WESENTLICHE ASPEKTE DER BESTEUERUNG

Der folgende Abschnitt enthält eine Zusammenfassung wesentlicher steuerlicher Folgen des Übernahmeangebots sowie des Haltens und der Veräußerung der im Rahmen des kombinierten Bar- und Tauschangebots bezogenen Deutsche-Annington-Aktien in Deutschland und in Luxemburg, die für Aktionäre der Gagfah S.A. und/oder der Deutsche Annington Immobilien SE relevant sein oder werden können. Es handelt sich dabei nur um eine allgemeine Zusammenfassung und nicht um eine umfassende oder vollständige Darstellung sämtlicher Aspekte der Besteuerung, die für Aktionäre der Gagfah S.A. oder der Gesellschaft relevant sein können. Insbesondere beschäftigt sich diese Zusammenfassung nicht mit steuerlichen Aspekten, die für Aktionäre gelten können, die steuerlich in einem anderen Staat als Deutschland ansässig sind.

Soweit auf die steuerliche Ansässigkeit eines Aktionärs abgestellt wird, wird unterstellt, dass die steuerliche Ansässigkeit für das jeweilige inländische Steuerrecht mit der steuerlichen Ansässigkeit im Sinne des jeweils anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommens betreffend die Einkommensteuer identisch ist. In bestimmten Fällen können allerdings Ausnahmen gelten.

DIESE ZUSAMMENFASSUNG IST NICHT ALS RECHTLICHE ODER STEUERLICHE BERATUNG GEDACHT UND IST AUCH NICHT DAHINGEHEND AUSZULEGEN. AKTIONÄREN DER GAGFAH S.A. UND/ODER ZUKÜNFTIGEN AKTIONÄREN DER DEUTSCHE ANNINGTON IMMOBILIEN SE WIRD DAHER NACHDRÜCKLICH EMPFOHLEN, SICH BEI IHREN STEUERLICHEN BERATERN ÜBER DIE STEUERLICHEN FOLGEN DES BEZUGS, DES HALTENS ODER DER VERÄUSSERUNG DER IM RAHMEN DES ÜBERNAHMEANGEBOTS ERWORBENEN DEUTSCHE-ANNINGTON-AKTIEN ZU ERKUNDIGEN. DER BESONDEREN STEUERLICHEN SITUATION JEDES EINZELNEN AKTIONÄRS KANN NUR DURCH EINE INDIVIDUELLE STEUERLICHE BERATUNG ANGEMESSEN RECHNUNG GETRAGEN WERDEN.

Wesentliche Aspekte der Besteuerung in Deutschland

Besteuerung der Gesellschaft

Kapitalgesellschaften mit Sitz oder Ort der Geschäftsleitung in Deutschland unterliegen mit ihrem zu versteuernden Einkommen grundsätzlich der Körperschaftsteuer mit einem Satz von 15 % zuzüglich eines Solidaritätszuschlags in Höhe von 5,5 % auf die Körperschaftsteuerschuld (insgesamt 15,825 %). Zusätzlich unterliegen die Kapitalgesellschaften mit ihrem in inländischen Betriebsstätten erzielten Gewerbeertrag in der Regel der Gewerbesteuer mit einem Satz von 7 % bis 17,5 %, je nach Hebesatz der entsprechenden Gemeinde. Zur Ermittlung der gewerbesteuerlichen Bemessungsgrundlage wird der für körperschaftsteuerliche Zwecke ermittelte Gewinn um Hinzurechnungen und Kürzungen modifiziert.

Dividenden, welche die Gesellschaft von inländischen oder ausländischen Kapitalgesellschaften bezieht, sind grundsätzlich zu 95 % von der Körperschaftsteuer befreit. 5 % der jeweiligen Einnahmen gelten pauschal als nicht abziehbare Betriebsausgaben und unterliegen deshalb der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag hierauf) mit einem Satz von 15,825 %. Allerdings sind Dividenden, die der Gesellschaft nach dem 28. Februar 2013 von in- und ausländischen Kapitalgesellschaften zufließen, nicht mehr von der Körperschaftsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag hierauf) befreit, wenn die Gesellschaft zu Beginn des Kalenderjahres unmittelbar zu weniger als 10 % am Grund- oder Stammkapital dieser Kapitalgesellschaft beteiligt ist (im Folgenden jeweils als „**Streubesitzbeteiligung**“ bezeichnet). Der Erwerb einer Beteiligung von mindestens 10 % im Laufe eines Kalenderjahres gilt für die Zwecke dieser Regelung als zu Beginn des Kalenderjahres erfolgt. Veräußerungsverluste sind nicht steuerlich abzugsfähig. Beteiligungen am Grund- oder Stammkapital anderer Kapitalgesellschaften, die die Gesellschaft als Gesellschafter hält, einschließlich Mitunternehmenschaften, sind der Gesellschaft lediglich anteilig auf der Grundlage des Gesellschaftsanteils am Vermögen der entsprechenden Gesellschaft zuzurechnen.

Gewinne der Gesellschaft aus der Veräußerung von Anteilen an einer inländischen oder ausländischen Kapitalgesellschaft sind unabhängig von der Beteiligungshöhe und der Haltedauer grundsätzlich effektiv zu 95 % von der Körperschaftsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag hierauf) befreit. 5 % der Gewinne gelten pauschal als nicht abziehbare Betriebsausgaben und unterliegen deshalb der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag hierauf) mit einem Satz von 15,825 %. Verluste aus der Veräußerung solcher Anteile sind dagegen in der Regel nicht für Körperschaftsteuerzwecke abzugsfähig. Derzeit bestehen keine speziellen Regelungen für die Besteuerung von Gewinnen aus der Veräußerung von Streubesitzbeteiligungen.

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an einer anderen inländischen oder ausländischen Kapitalgesellschaft werden für Gewerbesteuerzwecke grundsätzlich in gleicher Weise behandelt wie für Körperschaftsteuerzwecke. Allerdings sind von inländischen oder ausländischen Kapitalgesellschaften bezogene Gewinnanteile nur dann effektiv zu 95 % von der Gewerbesteuer befreit, wenn – unter anderem – die Gesellschaft, die die Gewinnanteile bezieht, zu Beginn bzw. im Falle von ausländischen Kapitalgesellschaften seit Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraumes zu mindestens 15 % am Grund- oder Stammkapital der ausschüttenden Gesellschaft beteiligt war bzw. ist. Ist die ausschüttende Gesellschaft in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union ansässig, ist es ausreichend, wenn zu Beginn des Veranlagungszeitraums eine Beteiligungsquote von 10 % gegeben ist. Für Gewinnanteile, die von außerhalb der Europäischen Union ansässigen Kapitalgesellschaften stammen, gelten zusätzlich Einschränkungen und es ist derzeit unklar, ob und inwieweit diese zusätzlichen Einschränkungen auch für Kapitalgesellschaften in der EU gelten. Ansonsten unterliegen Gewinne aus Anteilen an Körperschaften in vollem Umfang der Gewerbesteuer.

Durch die sogenannte Zinsschranke wird die Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen beschränkt. Für Zwecke der Körperschaft- und Gewerbesteuer können daher Nettozinsaufwendungen, sofern keine Ausnahmetatbestände greifen, nur noch in Höhe von bis zu 30 % des verrechenbaren EBITDA in einem Wirtschaftsjahr abgezogen werden. Die steuerlich nicht abziehbaren Zinsaufwendungen können vorgetragen werden. Die nicht ausgeschöpften Anteile des verrechenbaren EBITDA können unter bestimmten Voraussetzungen in die fünf folgenden Wirtschaftsjahre vorgetragen und ausgeschöpft werden. Für Gewerbesteuerzwecke wird die Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen jedoch weiter beschränkt: Da 25 % der Zinsaufwendungen, die für Körperschaftsteuerzwecke abzugsfähig waren und nicht den Zinsabzugsbeschränkungen unterlagen, der Bemessungsgrundlage der Gewerbesteuer hinzuzurechnen sind, beträgt die Abzugsfähigkeit lediglich 75 %.

Während steuerliche Verlustvorträge unbefristet vorgetragen werden können, sind sie nur bis zu einem Betrag von EUR 1 Mio. vom steuerpflichtigen Einkommen des betreffenden Steuerjahres abziehbar. Übersteigt das steuerbare Einkommen diesen Betrag können des Weiteren lediglich 60 % des übersteigenden Betrags gegen bestehende und nutzbare steuerliche Verlustvorträge ausgeglichen werden; 40 % müssen zu den geltenden Körperschaft- und Gewerbesteuersätzen versteuert werden.

Sofern binnen fünf Jahren mehr als 50 % der Aktien oder Stimmrechte eines Unternehmens unmittelbar oder mittelbar auf einen Erwerber (oder eine diesem nahestehende Person oder eine Gruppe von Erwerbern mit gleichgerichteten Interessen) übertragen werden oder ein vergleichbarer Sachverhalt vorliegt, gehen nicht genutzte Verlust- und Zinsvorträge vollständig unter. Bis zu dieser Übertragung entstandene Verluste des laufenden Wirtschaftsjahres können nicht mehr gegen künftige Gewinne ausgeglichen werden. Werden mehr als 25 % und bis zu 50 % der Aktien oder Stimmrechte unmittelbar oder mittelbar auf einen Erwerber (oder eine diesem nahestehende Person oder eine Gruppe von Erwerbern mit gleichgerichteten Interessen) übertragen, entfallen die Verlust- und Zinsvorträge und die im laufenden Wirtschaftsjahr entstandenen Verluste lediglich im Verhältnis zu den übertragenen Aktien oder Stimmrechten.

Allgemein - Besteuerung der Aktionäre

In Deutschland können Aktionäre insbesondere im Zusammenhang mit dem Tausch von Gagfah-Aktien gegen Deutsche-Annington-Aktien (siehe „—*Besteuerung des Tauschs von Gagfah-Aktien gegen Deutsche Annington-Aktien*“), dem Erhalt von Dividendenzahlungen von der Gesellschaft (siehe „—*Besteuerung der Dividendenzahlungen von der Gesellschaft*“), der Veräußerung von Deutsche-Annington-Aktien (siehe „—*Besteuerung von Veräußerungsgewinnen aus Deutsche-Annington-Aktien*“) und der unentgeltlichen Übertragung von Deutsche-Annington-Aktien (siehe „—*Erbschafts- und Schenkungsteuer*“) steuerpflichtig sein. Unter gewissen Umständen kann auch Umsatzsteuer anfallen (siehe „—*Sonstige Steuern*“). Dividenden und Veräußerungsgewinne können nach dem geltenden deutschen Steuerrecht der Quellensteuer (Abgeltungsteuer) unterliegen.

Unbeschadet der Darstellung bestimmter Aspekte der Besteuerung in Deutschland können Aktionäre in anderen Staaten steuerpflichtig sein. Insbesondere können in Deutschland ansässige Aktionäre in anderen Staaten beschränkt steuerpflichtig sein, und Aktionäre, die in Deutschland beschränkt steuerpflichtig sind, können in ihrem Ansässigkeitsstaat steuerpflichtig sein.

In diesem Abschnitt beziehen sich sämtliche Verweise auf eine Steuer, eine Gebühr, eine Abgabe oder eine sonstige Belastung oder einen anderen Einbehalt ähnlicher Art ausschließlich auf das deutsche Steuerrecht bzw. auf deutsche steuerliche Konzepte. Diese Zusammenfassung basiert auf dem inländischen Steuerrecht der Bundesrepublik Deutschland zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Dokuments; sie berücksichtigt daher keine zu einem späteren Zeitpunkt (ggf. rückwirkend) eingeführten Änderungen. Die einschlägigen Regelungen und ihre Auslegung durch die deutschen Steuergerichte und Steuerbehörden können sich ändern, möglicherweise auch rückwirkend.

Besteuerung des Tauschs von Gagfah-Aktien gegen Deutsche-Annington-Aktien

Gagfah-Aktionäre mit steuerlicher Ansässigkeit in Deutschland

Im Privatvermögen gehaltene Gagfah-Aktien

Für Gagfah-Aktionäre, die steuerlich in Deutschland ansässig sind und ihre Aktien im Privatvermögen halten, gestaltet sich der Tausch von Gagfah-Aktien gegen DA-Angebotsaktien im Rahmen des kombinierten Bar- und Tauschangebots grundsätzlich als steuerneutral, sofern die Voraussetzungen der Vereinfachungsregel des § 20 Abs. 4a Satz 1 EStG erfüllt sind.

Nach einem Erlass des deutschen Bundesministeriums der Finanzen sind die Anforderungen an einen steuerneutralen Tausch für einen Gagfah-Aktionär erfüllt, sofern

- (1) die Gagfah-Aktien im Privatvermögen gehalten werden,
- (2) sich die Beteiligungsquote des Aktionärs mindestens während der dem Tausch von Gagfah-Aktien gegen Deutsche-Annington-Aktien vorangehenden fünf Jahre auf weniger als 1 % belief und
- (3) es sich bei den im Tausch gegen Gagfah-Aktien ausgegebenen Deutsche-Annington-Aktien um junge Aktien handelt, d. h. um Aktien aus einer Kapitalerhöhung der Gesellschaft.

Die Bedingung (3) wird erfüllt, da die im Tausch gegen Gagfah-Aktien DA-Angebotsaktien neu ausgegebene Aktien sind. Soweit § 20 Abs. 4a Satz 1 EStG gilt, treten die im Tausch gegen Gagfah-Aktien bezogenen DA-Angebotsaktien an die Stelle der betreffenden Gagfah-Aktien und übernehmen im Grundsatz deren steuerliche Qualifikation. Damit sind die Anschaffungskosten der Gagfah-Aktien in den getauschten DA-Angebotsaktien fortzuführen.

Bei Anwendbarkeit des § 20 Abs. 4a EStG stellt eine im Zusammenhang mit dem Tausch der Aktien erhaltene Barkomponente einen Ertrag i.S.d. § 20 Abs. 1 Nr. 1 EStG dar, der der Abgeltungsteuer (25 % zzgl. Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 %) unterliegt.

Selbst wenn § 20 Abs. 4a Satz 1 EStG keine Anwendung fände, wäre der Aktientausch für Gagfah-Aktionäre nicht steuerpflichtig, sofern

- (1) die Gagfah-Aktien im Privatvermögen gehalten werden,
- (2) sich die Beteiligung des Aktionärs mindestens während der dem Tausch von Gagfah-Aktien gegen Deutsche-Annington-Aktien vorangehenden fünf Jahre auf weniger als 1 % belief und
- (3) die Gagfah-Aktien vor dem 1. Januar 2009 erworben wurden (Altaktionäre).

In Fällen von Altaktionären ist derzeit fraglich, ob auf eine im Zusammenhang mit dem Tausch der Aktien erhaltene Barkomponente § 20 Abs. 4a Satz 2 EStG anwendbar ist, die der Abgeltungsteuer (25 % zzgl. Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 %) unterliegt. Andernfalls wäre eine durch Altaktionäre erhaltene Barkomponente vollständig steuerfrei.

Etwaige im Zusammenhang mit dem Aktientausch entstehende Aufwendungen sind steuerlich nicht abzugsfähig.

Nach Auffassung der deutschen Finanzbehörden findet § 20 Abs. 4a Satz 1 EStG auch Anwendung für Anteile, die vor dem 1. Januar 2009 erworben wurden (Altaktionäre). Auch die erstinstanzliche Rechtsprechung kommt zu dem Ergebnis, dass § 20 Abs. 4a Satz 1 EStG auch auf Aktien von Altaktionären anwendbar ist. Ob der Bundesfinanzhof diese Auffassung bestätigt, ist noch offen. Hinsichtlich dieser Rechtsfrage ist derzeit ein Verfahren beim Bundesfinanzhof anhängig.

Soweit der Aktientausch gemäß § 20 Abs. 4a Satz 1 EStG steuerneutral ist, erfolgt kein Einbehalt deutscher Kapitalertragsteuer. Soweit der Aktientausch nicht wie oben dargestellt steuerneutral ist, gelten die allgemeinen Regelungen zur deutschen Kapitalertragsteuer, wie unten in den Abschnitten „—Besteuerung der Dividendenzahlungen von der Gesellschaft“ und „—Besteuerung von Veräußerungsgewinnen aus Deutsche-Annington-Aktien“ beschrieben.

Sofern ein Aktionär, oder im Falle einer unentgeltlichen Übertragung, sein Rechtsvorgänger, zu irgendeinem Zeitpunkt während der dem Tausch von Gagfah-Aktien gegen DA-Angebotsaktien vorangehenden fünf Jahre zu mindestens 1 % unmittelbar oder mittelbar am Grundkapital der Zielgesellschaft beteiligt war, erfüllt der Tausch nicht die Anforderungen der Vereinfachungsregel des § 20 Abs. 4a Satz 1 EStG. In diesem Fall gelten die Regelungen entsprechend, die für die einkommensteuerliche Behandlung des Tauschs von Gagfah-Aktien gelten, die zum Betriebsvermögen des Aktionärs gehören (siehe unten unter „—Im Betriebsvermögen natürlicher Personen (Einzelunternehmer) gehaltene Gagfah-Aktien“).

Im Betriebsvermögen natürlicher Personen (Einzelunternehmer) gehaltene Gagfah-Aktien

Für natürliche Personen, die steuerlich in Deutschland ansässig sind und Gagfah-Aktien im Betriebsvermögen halten, wird durch den Tausch von Gagfah-Aktien gegen DA-Angebotsaktien im Rahmen des kombinierten Bar- und Tauschangebots grundsätzlich ein steuerlicher Realisationstatbestand verwirklicht. Grundsätzlich unterliegen 60 % der Veräußerungsgewinne, die aus dem Tausch von Gagfah-Aktien resultieren, der Besteuerung nach Maßgabe des persönlichen Einkommensteuersatzes (zzgl. Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % auf die Einkommensteuerschuld).

Entsprechend sind nur 60 % der mit einem solchen Veräußerungsgewinn in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Betriebsausgaben (vorbehaltlich etwaiger allgemeiner Abzugsbeschränkungen) und nur 60 % etwaiger Veräußerungsverluste steuerlich abzugsfähig.

Bei Zuordnung der Gagfah-Aktien zu einem stehenden Gewerbebetrieb in Deutschland unterliegen 60 % der Veräußerungsgewinne zusätzlich der Gewerbesteuer. Die Gewerbesteuer ist jedoch im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens vollständig oder teilweise auf die persönliche Einkommensteuer des Aktionärs anrechenbar.

Die Grundsätze zur Besteuerung im Teileinkünfteverfahren (60 % Besteuerung) gelten auch für eine im Zusammenhang mit dem Tausch der Aktien erhaltene Barkomponente.

Die in diesem Abschnitt erörterten Regelungen gelten auch, sofern ein Aktionär, oder im Falle einer unentgeltlichen Übertragung, sein Rechtsvorgänger zu irgendeinem Zeitpunkt während der dem Tausch von Gagfah-Aktien gegen DA-Angebotsaktien vorangehenden fünf Jahre zu mindestens 1 % unmittelbar oder mittelbar am Grundkapital der Zielgesellschaft beteiligt war. Für Veräußerungsverluste gelten spezielle Regelungen (d. h. begrenzte steuerliche Abzugsfähigkeit). Es gelten die nachstehend unter „—Besteuerung der Dividendenzahlungen von der Gesellschaft— Besteuerung von Veräußerungsgewinnen aus Deutsche-Annington-Aktien“ dargelegten allgemeinen Regelungen zur Kapitalertragsteuer.

Von Körperschaften gehaltene Gagfah-Aktien

Grundsätzlich sind Veräußerungsgewinne, die von Körperschaften beim Tausch von Gagfah-Aktien gegen DA-Angebotsaktien im Rahmen des kombinierten Bar- und Tauschangebots erzielt werden, bei Zuordnung der Gagfah-Aktien zum Betriebsvermögen einer deutschen Betriebsstätte von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit (§ 8b Abs. 2 KStG). 5 % des Veräußerungsgewinns gelten allerdings pauschal als steuerlich nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und unterliegen somit der Körperschaftsteuer (zzgl. Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % auf die Körperschaftsteuerschuld) und der Gewerbesteuer. Verluste aus dem Tausch von Gagfah-Aktien und andere Gewinnminderungen, die im Zusammenhang mit dem Tausch stehen, sind steuerlich grundsätzlich nicht zu berücksichtigen.

Die vorgenannten Grundsätze der 95 % Steuerbefreiung gelten auch für im Zusammenhang mit dem Tausch der Aktien erhaltene Barkomponenten.

Besondere Regelungen gelten für Unternehmen des Finanz- und Versicherungssektors und für sogenannte Finanzunternehmen. Siehe unten unter „—Besteuerung der Dividendenzahlungen von der Gesellschaft—In Deutschland steuerlich ansässige Aktionäre—Im Vermögen bestimmter Unternehmen des Finanz- und Versicherungssektors gehaltene Aktien“ und „—Besteuerung von Veräußerungsgewinnen aus Deutsche-Annington-Aktien—In Deutschland steuerlich ansässige Aktionäre—Im Vermögen bestimmter Unternehmen des Finanz- und Versicherungssektors gehaltene Aktien“.

Von Personengesellschaften gehaltene Gagfah-Aktien

Ist ein Aktionär eine gewerblich oder freiberuflich tätige oder gewerblich geprägte Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft), so wird die Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer nicht auf Ebene der Personengesellschaft, sondern auf Ebene des jeweiligen Gesellschafters erhoben. Die Besteuerung bestimmt sich dabei danach, ob der jeweilige Gesellschafter eine Körperschaft oder eine natürliche Person ist.

Ist der Gesellschafter eine Körperschaft, sind Veräußerungsgewinne aus dem Tausch der Gagfah-Aktien grundsätzlich im Ergebnis zu 95 % steuerfrei (siehe oben unter „—Von Körperschaften gehaltene Gagfah-Aktien“).

Ist der Gesellschafter eine natürliche Person, sind 60 % der Veräußerungsgewinne aus dem Tausch der Gagfah-Aktien steuerpflichtig (siehe oben unter „—Im Betriebsvermögen natürlicher Personen (Einzelunternehmer) gehaltene Gagfah-Aktien“).

Bei Zuordnung der Gagfah-Aktien zu einer deutschen Betriebsstätte unterliegen die Gewinne aus ihrem Tausch zudem der Gewerbesteuer auf Ebene der Personengesellschaft, und zwar zu 60 %, soweit natürliche Personen Gesellschafter sind, und zu 5 %, soweit Körperschaften Gesellschafter sind. Sind natürliche Personen Gesellschafter, wird die Gewerbesteuer grundsätzlich nach einem pauschalierten Verfahren vollständig oder teilweise auf deren Einkommensteuer angerechnet.

Im Hinblick auf die steuerliche Abzugsfähigkeit von mit den Veräußerungsgewinnen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Betriebsausgaben sowie auf die steuerliche Abzugsfähigkeit von Veräußerungsverlusten im Rahmen der Einkommens- bzw. Körperschaftsbesteuerung, gelten die oben dargestellten Regelungen entsprechend für die Gesellschafter der Personengesellschaft.

Handelt es sich bei einem Aktionär um eine Personengesellschaft, die weder gewerblich oder freiberuflich tätig noch gewerblich geprägt ist, erfolgt die Besteuerung jedes Gesellschafters so, als hielte er seinen Anteil unmittelbar (siehe die Abschnitte „—Im Privatvermögen gehaltene Gagfah-Aktien“, „—Im Betriebsvermögen natürlicher Personen (Einzelunternehmer) gehaltene Gagfah-Aktien“ und „—Von Körperschaften gehaltene Gagfah-Aktien“).

Gagfah-Aktionäre mit steuerlicher Ansässigkeit im Ausland

Bei dem Tausch von Gagfah-Aktien im Zuge des Tauschangebots erzielte Gewinne unterliegen in Deutschland insoweit der beschränkten Steuerpflicht, als die Aktien von einem im Ausland ansässigen Aktionär über eine inländische Betriebsstätte oder feste Einrichtung oder in einem Betriebsvermögen, für das im Inland ein ständiger Vertreter bestellt ist, gehalten werden.

In diesem Fall finden grundsätzlich die vorstehend dargestellten Regelungen in Bezug auf Gagfah-Aktien im Betriebsvermögen Anwendung.

Besteuerung der Dividendenzahlungen von der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist grundsätzlich verpflichtet, bei Auszahlung einer Dividende Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % des Ausschüttungsbetrags einzubehalten. Auf die Kapitalertragsteuer wird zusätzlich ein Solidaritätszuschlag von 5,5 % erhoben, so dass sich der einbehaltene Betrag auf insgesamt 26,375 % (zzgl. ggf. Kirchensteuer) beläuft. Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer ist die von der Hauptversammlung beschlossene Dividende.

Die Kapitalertragsteuer ist prinzipiell unabhängig davon einzubehalten, ob und in welchem Umfang die Dividende auf Ebene des Aktionärs von der Steuer befreit ist und ob es sich um einen im Inland oder im Ausland ansässigen Aktionär handelt. Wenn Aktien – wie es bei den Aktien der Gesellschaft der Fall ist – gemäß § 5 Depotgesetz zur Sammelverwahrung durch eine Wertpapiersammelbank zugelassen sind und dieser zur Sammelverwahrung im Inland anvertraut werden, wird die Kapitalertragsteuer für die Rechnung der Aktionäre einbehalten und von dem inländischen Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitut (einschließlich der inländischen Zweigstellen eines ausländischen Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstituts), dem inländischen Wertpapierhandelsunternehmen oder der inländischen Wertpapierhandelsbank, das bzw. die die Aktien verwahrt oder verwaltet und die Kapitalerträge auszahlt oder gutschreibt oder die Kapitalerträge an eine ausländische Stelle auszahlt, oder der Wertpapiersammelbank, der die Aktien zur Sammelverwahrung anvertraut wurden, wenn diese die Kapitalerträge an eine ausländische Stelle auszahlt (im Folgenden gemeinsam oder einzeln als „**Zahlstelle für Dividenden**“ bezeichnet), abgeführt. Die Gesellschaft ist verantwortlich für den Einbehalt von Steuern (mit Ausnahme der Kirchensteuer) auf Ausschüttungen gemäß den gesetzlichen Vorschriften. Das bedeutet, dass die Gesellschaft von der Haftung für die Verletzung ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur Einbehaltung und Abführung der Steuern befreit ist, wenn sie nachweisen kann, dass sie ihre Pflichten nicht vorsätzlich oder fahrlässig verletzt hat.

Soweit für die Dividenden Beträge des steuerlichen Einlagekontos als verwendet gelten, ist die Dividendenzahlung in der Regel unter bestimmten Voraussetzungen von der Steuer befreit und unterliegt nicht der Kapitalertragsteuer. Ausschüttungen aus dem steuerlichen Einlagekonto mindern jedoch die Anschaffungskosten der Aktien und können somit zu einer Erhöhung des steuerpflichtigen Veräußerungsgewinns führen. Überschreiten die Ausschüttungen aus dem steuerlichen Einlagekonto die auf diese Weise geminderten Anschaffungskosten der Aktien, verzeichnet der Aktionär einen Veräußerungsgewinn, der gemäß den unten aufgeführten Bestimmungen zu versteuern sein kann.

Im Falle von Ausschüttungen an Kapitalgesellschaften in einem anderen EU-Mitgliedstaat, auf die die Richtlinie 2011/96/EU des Rates vom 30. November 2011 (die sogenannte „**Mutter-Tochter-Richtlinie**“) Anwendung findet, kann auf Antrag und bei Vorliegen weiterer Voraussetzungen (u. a. die Mindestbeteiligungsquote von 10 % und die Erfüllung bestimmter Substanzanforderungen der deutschen Anti-Treaty-Shopping-Regelungen) von der Einbehaltung der Kapitalertragsteuer abgesehen werden. Entsprechendes gilt für Dividendenzahlungen an eine in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union gelegene Betriebsstätte einer solchen Gesellschaft

sowie für Dividendenzahlungen an eine in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union gelegene Betriebsstätte einer deutschen Muttergesellschaft, sofern die Beteiligung an der Gesellschaft für Steuerzwecke zum Betriebsvermögen dieser Betriebsstätte gehört. In bestimmten weiteren Fällen können Körperschaften mit Sitz in einem anderen EU- oder EWR-Staat Anspruch auf Erstattung der Kapitalertragsteuer haben, auch wenn die Mindestbeteiligungsanforderung der Mutter-Tochter-Richtlinie nicht erfüllt ist.

Für Ausschüttungen an andere im Ausland ansässige Aktionäre kann ein reduzierter Kapitalertragsteuersatz angewandt werden (in der Regel 15 %), wenn Deutschland mit dem Ansässigkeitsstaat des Aktionärs ein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen hat und weitere Voraussetzungen erfüllt sind, darunter die Substanzanforderungen der deutschen Anti-Treaty-Shopping-Regelungen.

Die Ermäßigung des Kapitalertragsteuersatzes wirkt sich in der Regel nicht auf die Verpflichtung zur Erfüllung der Einbehaltungspflichten aus. Beim Bundeszentralamt für Steuern kann jedoch ein Antrag auf Erstattung der Differenz zwischen der einbehaltenen Kapitalertragsteuer und dem maximalen im Doppelbesteuerungsabkommen festgelegten Satz bzw. dem Nullsatz der Mutter-Tochter-Richtlinie gestellt werden. Für eine Erstattung hat der Aktionär eine Bescheinigung der Stelle, die die Steuer einbehalten hat, sowie das ausgefüllte Antragsformular einzureichen. Ansonsten muss keine Kapitalertragsteuer einbehalten werden, wenn die Steuerbehörden vor der Ausschüttung auf Anfrage eine Bescheinigung über eine (teilweise) Befreiung ausgestellt haben. Für Dividenden an in Deutschland beschränkt steuerpflichtige Körperschaften, d. h. Körperschaften ohne Sitz und Geschäftsleitung in Deutschland, können bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen zwei Fünftel der einbehaltenen Kapitalertragsteuer sowie zwei Fünftel des darauf erhobenen Solidaritätszuschlags erstattet werden. Diese Erstattung ist unabhängig von der Anwendung eines Doppelbesteuerungsabkommens oder der Erfüllung der Anforderungen der Mutter-Tochter-Richtlinie zulässig. Gleichwohl müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein, darunter die Substanzanforderungen der deutschen Anti-Treaty-Shopping-Regelungen. Die ausländische Körperschaft hat ein Antragsformular beim Bundeszentralamt für Steuern einzureichen.

In Deutschland steuerlich ansässige Aktionäre

Im Privatvermögen gehaltene Aktien

Bei Dividendeneinkünften von in Deutschland steuerlich ansässigen natürlichen Personen, welche die Aktien im Privatvermögen halten, gilt grundsätzlich die Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % hierauf, was zu einem Steuersatz von insgesamt 26,375 % (zuzüglich gegebenenfalls Kirchensteuer) wie oben beschrieben führt (siehe „— Besteuerung der Dividendenzahlungen von der Gesellschaft“). Werbungskosten im Zusammenhang mit privaten Kapitaleinkünften sind nicht steuerlich abzugsfähig. Der einzige Abzug, der vorgenommen werden kann, ist ein jährlicher Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801 (für zusammen veranlagte Ehegatten EUR 1.602), der für die gesamten privaten Kapitaleinkünfte gilt. Auf Antrag des Anlegers können seine gesamten Einkünfte aus Kapitalvermögen, einschließlich Dividenden, mit seinem persönlichen Einkommensteuersatz anstatt mit dem Abgeltungsteuersatz veranlagt werden, wenn dies für ihn zu einer niedrigeren Steuerbelastung führt. Auch in diesen Fällen ist ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ausgeschlossen, es gilt ebenfalls der Sparer-Pauschbetrag. Des Weiteren können Dividendeneinkünfte nur mit Verlusten aus Kapitaleinkünften verrechnet werden, ausgenommen sind Verluste aus der Veräußerung von Aktien. Aktionäre können des Weiteren kirchensteuerpflichtig sein. Die Höhe der Kirchensteuer wird in der Regel im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung bestimmt. Zur Erfüllung dieser Kirchensteuerpflicht können die Aktionäre jedoch generell beantragen, dass die inländische Zahlstelle die Kirchensteuer einbehält. Für Kapitalerträge, die nach dem 31. Dezember 2014 zufließen, sieht das Beitreibungsrichtlinie-Umsetzungsgesetz vom 7. Dezember 2011 ein automatisiertes Kirchensteuerabzugsverfahren vor, sofern der Aktionär beim Bundeszentralamt für Steuern nicht einen Sperrvermerk beantragt hat.

Natürliche Personen, die unmittelbar oder mittelbar einen Anteil von mindestens 25 % an der Gesellschaft im Privatbesitz halten, und Aktionäre, die unmittelbar oder mittelbar mindestens 1 % im

Privatbesitz an der Gesellschaft halten und für die Gesellschaft tätig sind, können eine Befreiung von der Abgeltungsteuer beantragen. In diesem Fall unterliegen die an den Aktionär gezahlten Dividenden zu 60 % der Besteuerung mit dem geltenden Einkommensteuersatz zuzüglich Solidaritätszuschlag. Aufwendungen, die mit den Dividendeneinkünften in Zusammenhang stehen, können generell zu 60 % von der Steuer abgezogen werden. Die erhobene Kapitalertragsteuer wird auf die Einkommensteuer angerechnet und ein Überhang wird erstattet. Dividendenzahlungen, die unter Verwendung von Beträgen des steuerlichen Einlagekontos geleistet werden, sind in der Regel unter bestimmten Voraussetzungen von der Steuer befreit.

Bis einschließlich 2014 können Kirchensteuer zahlende Aktionäre, die Aktien im Privatvermögen halten, bei der inländischen Zahlstelle, die ihre Kapitalanlageerträge auszahlt, beantragen, dass diese die Kirchensteuer gemäß den gesetzlichen Regelungen des jeweiligen Bundeslandes einbehält und an die zuständige Steuerbehörde abführt. Ab dem 1. Januar 2015 sind alle zum Steuerabzug vom Kapitalertrag verpflichteten Stellen auch zum Einbehalt der Kirchensteuer bei kirchensteuerpflichtigen Anlegern verpflichtet, es sei denn, der Anleger legt bei den deutschen Steuerbehörden schriftlich Widerspruch dagegen ein, dass seine privaten Angaben zur Religionszugehörigkeit offengelegt werden. Wird die Kirchensteuer im Rahmen des Kapitalertragsteuerabzugs einbehalten und an die Steuerbehörde abgeführt, gilt die Kirchensteuer auf die Dividenden ebenfalls als abgegolten, wenn sie abgezogen wird. Die einbehaltene Kirchensteuer kann nicht als Sonderausgabe in der Einkommensteuererklärung geltend gemacht werden; die von der Gesellschaft einbehaltene Kapitalertragsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) wird jedoch um 26,375 % der für die Dividenden einbehaltenen Kirchensteuer gemindert. Wird die Kirchensteuer nicht zusammen mit der Kapitalertragsteuer abgeführt, hat der kirchensteuerpflichtige Anleger seine Dividenden in der Einkommensteuererklärung anzugeben. Die Kirchensteuer auf die Dividenden wird dann im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung festgesetzt.

Im Betriebsvermögen von Körperschaften gehaltene Aktien

Dividendenzahlungen an in Deutschland steuerlich ansässige Körperschaften sind grundsätzlich von der Steuer befreit, sofern die Körperschaft zu Beginn des Kalenderjahrs, in dem die Dividenden gezahlt werden, unmittelbar zu mindestens 10 % am Grund- oder Stammkapital der Gesellschaft beteiligt ist, welche die Dividende ausschüttet. Der Erwerb einer Beteiligung von mindestens 10 % im Laufe eines Kalenderjahres gilt für die Zwecke dieser Regelung als zu Beginn des Kalenderjahres erfolgt. Beteiligungen am Grund- oder Stammkapital der Gesellschaft, die ein Anteilseigner, der eine juristische Person ist, als Gesellschafter hält, einschließlich Mitunternehmenschaften, sind diesem Anteilseigner, der eine juristische Person ist, lediglich anteilig auf der Grundlage des Gesellschaftsanteils des Anteilseigners, der eine juristische Person ist, am Vermögen der entsprechenden Gesellschaft zuzurechnen. Jedoch gelten 5 % der steuerbefreiten Dividenden als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und unterliegen daher der Steuer. Tatsächlich anfallende Betriebsausgaben, die mit den Dividendeneinkünften aus steuerlicher Sicht in Zusammenhang stehen, sind generell steuerlich abziehbar. Für Zwecke der Gewerbesteuer sind Dividenden nur wie oben beschrieben steuerbefreit, wenn die Körperschaft, welche die Dividenden bezieht, zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraumes zu mindestens 15 % am Grund- oder Stammkapital der Gesellschaft beteiligt war. Ist die ausschüttende Gesellschaft in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union ansässig, ist es ausreichend, wenn zu Beginn des Veranlagungszeitraums eine Beteiligungsquote von 10 % gegeben ist. Andernfalls unterliegen die Dividenden vollumfänglich der Gewerbesteuer. Die einbehaltene Kapitalertragsteuer wird auf die Körperschaftsteuerschuld angerechnet und ein Überhang wird erstattet. Das Gleiche gilt für den Solidaritätszuschlag, der zusätzlich auf die Körperschaftsteuer erhoben wird. Dividendenzahlungen, die unter Verwendung von Beträgen des steuerlichen Einlagekontos geleistet werden, sind in der Regel unter bestimmten Voraussetzungen von der Steuer befreit.

Im Betriebsvermögen von Einzelunternehmern gehaltene Aktien

Bei Aktien, die im Betriebsvermögen von in Deutschland steuerlich ansässigen Einzelunternehmern gehalten werden, werden 60 % der Dividenden mit dem gültigen

Einkommensteuersatz versteuert. Auf diesen Betrag wird ferner ein Solidaritätszuschlag von 5,5 % erhoben. Die erhobene Kapitalertragsteuer wird auf die persönliche Einkommensteuerschuld angerechnet und ein Überhang wird erstattet. Das Gleiche gilt für den Solidaritätszuschlag. Betriebsausgaben, die mit den Dividendeneinkünften aus steuerlicher Sicht in Zusammenhang stehen, können generell nur zu 60 % von der Steuer abgezogen werden. Die Dividenden unterliegen ferner der Gewerbesteuer, die teilweise oder vollständig im Wege eines pauschalierten Verfahrens mit der Einkommensteuer des Einzelunternehmers verrechnet wird. Die Dividenden sind von der Gewerbesteuer befreit, wenn der Anteilseigner zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 15 % am Grund- oder Stammkapital der Gesellschaft beteiligt war. Ist die ausschüttende Gesellschaft in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union ansässig, ist es ausreichend, wenn zu Beginn des Veranlagungszeitraums eine Beteiligungsquote von 10 % gegeben ist. Dividendenzahlungen, die unter Verwendung von Beträgen des steuerlichen Einlagekontos geleistet werden, sind in der Regel unter bestimmten Voraussetzungen von der Steuer befreit.

Im Betriebsvermögen von Personengesellschaften gehaltene Aktien

Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) werden nicht auf Ebene der Mitunternehmerschaft, sondern nur auf Ebene der jeweiligen Gesellschafter erhoben. Die Besteuerung eines jeden Gesellschafters hängt davon ab, ob der Gesellschafter eine Körperschaft oder eine natürliche Person ist. Ist der Gesellschafter eine Körperschaft, werden die im Gewinnanteil enthaltenen Dividenden gemäß den für Körperschaften geltenden Grundsätzen (siehe oben „—*Im Betriebsvermögen von Körperschaften gehaltene Aktien*“) versteuert. Ist der Gesellschafter eine natürliche Person und werden die Aktien im Betriebsvermögen der Personengesellschaft gehalten, werden die im Gewinnanteil enthaltenen Dividenden gemäß den für Einzelunternehmer geltenden Grundsätzen (siehe oben „—*Im Betriebsvermögen von Einzelunternehmen gehaltene Aktien*“) versteuert. Unter bestimmten Voraussetzungen kann ein Gesellschafter, der eine natürliche Person ist, beantragen, dass seine persönliche Einkommensteuer für nicht entnommene Gewinne der Personengesellschaft vermindert wird.

Die Personengesellschaft unterliegt der Gewerbesteuer, die auf Ebene der Personengesellschaft erhoben wird. Soweit natürliche Personen an der Personengesellschaft beteiligt sind, kann die anteilige Gewerbesteuer im Wege eines pauschalierten Verfahrens teilweise oder vollständig auf die Einkommensteuer der natürlichen Person angerechnet werden.

Im Vermögen bestimmter Unternehmen des Finanz- und Versicherungssektors gehaltene Aktien

Die Steuerbefreiung für Dividenden gilt nicht für Dividenden, die an bestimmte Unternehmen des Finanz- und Versicherungssektors gezahlt werden.

Dividenden von Aktien, die gemäß Artikel 4 Abs. 86 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 dem Handelsbuch von Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstituten zuzurechnen sind, sowie Dividenden von Aktien die von Finanzunternehmen im Sinne des Gesetzes über das Kreditwesen mit dem Ziel der kurzfristigen Erzielung eines Eigenhandelserfolges erworben wurden, unterliegen vollumfänglich der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Wenn der zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums gehaltene Anteil mindestens 15 % beträgt, können die Dividenden unter bestimmten Voraussetzungen gänzlich von der Gewerbesteuer befreit sein. Dividenden von Anteilen, die den Kapitalanlagen von Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen sowie Pensionsfonds zuzurechnen sind, unterliegen in vollem Umfang der Körperschaft- und der Gewerbesteuer.

Eine Ausnahme von vorstehender Regelung und somit eine effektive Steuerbefreiung zu 95 % gilt für Dividendeneinkünfte vorstehend genannter Unternehmen, auf welche die Mutter-Tochter-Richtlinie Anwendung findet.

Außerhalb Deutschlands steuerlich ansässige Aktionäre

Die Dividendeneinkünfte von nicht in Deutschland steuerlich ansässigen Aktionären (natürliche Personen und Körperschaften) unterliegen grundsätzlich der Besteuerung in Deutschland.

Soweit die Aktien in einem Betriebsvermögen in Deutschland gehalten werden (d. h. über eine deutsche Betriebsstätte oder in einem Betriebsvermögen, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist), gelten grundsätzlich die oben aufgeführten Bestimmungen hinsichtlich der Besteuerung von Aktionären, die in Deutschland steuerlich ansässig sind, entsprechend. Die Kapitalertragsteuer mit Solidaritätszuschlag, die an der Quelle einbehalten und an die deutschen Steuerbehörden abgeführt wird, wird auf die Einkommensteuer- bzw. Körperschaftsteuerschuld des Aktionärs angerechnet bzw. bei einem Überhang erstattet.

In allen anderen Fällen gilt die Steuerschuld für Dividenden mit Einbehaltung der (ggf. nach einem Doppelbesteuerungsabkommen, der Mutter-Tochter-Richtlinie oder nationalen Steuervorschriften ermäßigten) Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag als abgegolten.

Besteuerung von Veräußerungsgewinnen aus Deutsche-Annington-Aktien

In Deutschland steuerlich ansässige Aktionäre

Im Privatvermögen gehaltene Aktien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, die vor dem 1. Januar 2009 erworben und im Privatvermögen gehalten wurden, sind grundsätzlich von der Steuer befreit. Es bestehen unseres Erachtens gute Gründe anzunehmen, dass die Veräußerung von Deutsche-Annington-Aktien insoweit nicht der Besteuerung unterliegt, als die DA-Angebotsaktien im Tausch gegen Gagfah-Aktien erworben wurden, für die diese Steuerbefreiung ihrerseits in Anspruch genommen werden konnte, sofern für den Tausch von Gagfah-Aktien die Vereinfachungsregel des § 20 Abs. 4a Satz 1 EStG beansprucht werden konnte (siehe oben unter „—Besteuerung des Tauschs von Gagfah-Aktien gegen Deutsche-Annington-Aktien—Im Privatvermögen gehaltene Gagfah-Aktien“). Entsprechend sind etwaige Verluste aus der Veräußerung solcher Deutsche-Annington-Aktien steuerlich nicht abzugsfähig.

Im Übrigen sind Gewinne aus der Veräußerung von Deutsche-Annington-Aktien durch eine natürliche Person, welche die Aktien im Privatvermögen gehalten hat, unabhängig von der Haltedauer der Deutsche-Annington-Aktien grundsätzlich steuerpflichtig.

Werden die Aktien durch ein inländisches Kreditinstitut, ein inländisches Finanzdienstleistungsinstitut, ein inländisches Wertpapierhandelsunternehmen oder eine inländische Zahlstelle, einschließlich der inländischen Niederlassung eines ausländischen Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstituts, verwahrt oder verwaltet oder wird durch diese die Veräußerung durchgeführt und die Kapitalerträge ausgezahlt oder gutgeschrieben, wird durch die inländische Zahlstelle auf die Veräußerungsgewinne für Rechnung des Verkäufers eine grundsätzlich abgeltende Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag, also insgesamt 26,375 % plus ggf. Kirchensteuer) einbehalten, sofern die Aktien im Privatvermögen gehalten werden. Der steuerbare Veräußerungsgewinn berechnet sich durch Abzug der Anschaffungskosten der Aktien und der Aufwendungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Veräußerungsgeschäft stehen, von den Einnahmen aus der Veräußerung.

Die Einkommensteuerschuld (zuzüglich Solidaritätszuschlag) eines Aktionärs ist mit dem Einbehalt der Kapitalertragsteuer grundsätzlich abgegolten. Auf Antrag des Aktionärs können die Einkünfte aus Kapitalvermögen einer steuerlichen Veranlagung unterzogen werden, wenn dies zu einer geringeren Steuerschuld führt. Einkünfte aus Kapitalvermögen können nur um einen Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801 vermindert werden (für zusammen veranlagte Ehegatten EUR 1.602); ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ist ausgeschlossen, ausgenommen Aufwendungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Veräußerungsgeschäft stehen. Gewinne aus der Veräußerung von Aktien können mit allen Arten von Verlusten aus Kapitalvermögen verrechnet werden, wohingegen Verluste aus der Veräußerung von Aktien nur mit Gewinnen aus der Veräußerung von Aktien verrechnet werden können.

Bis einschließlich 2014 können Kirchensteuer zahlende Aktionäre, die Aktien im Privatvermögen halten, bei der inländischen Zahlstelle, die ihre Kapitalanlageerträge auszahlt,

beantragen, dass diese die Kirchensteuer auf Veräußerungsgewinne gemäß den gesetzlichen Regelungen des jeweiligen Bundeslandes einbehält und an die zuständige Steuerbehörde abführt. Ab dem 1. Januar 2015 sind alle zum Steuerabzug vom Kapitalertrag verpflichteten Stellen auch zum Einbehalt der Kirchensteuer bei kirchensteuerpflichtigen Anlegern verpflichtet, es sei denn, der Anleger legt bei den deutschen Steuerbehörden schriftlich Widerspruch dagegen ein, dass seine privaten Angaben zur Religionszugehörigkeit offengelegt werden. Wird die Kirchensteuer im Rahmen des Kapitalertragsteuerabzugs einbehalten und an die Steuerbehörde abgeführt, gilt die Kirchensteuer auf die Veräußerungsgewinne ebenfalls als abgegolten, wenn sie abgezogen wird. Die einbehaltene Kirchensteuer kann nicht als Sonderausgabe in der Einkommensteuererklärung geltend gemacht werden; die von der Gesellschaft einbehaltene Kapitalertragsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) wird jedoch um 26,375 % der für die Veräußerungsgewinne einbehaltenen Kirchensteuer gemindert.

War der veräußernde Aktionär – oder im Falle eines unentgeltlichen Erwerbs sein Rechtsvorgänger – zu irgendeinem Zeitpunkt während der der Veräußerung vorausgehenden fünf Jahre zu mindestens 1 % unmittelbar oder mittelbar am Kapital der Gesellschaft beteiligt, gelten die erzielten Veräußerungsgewinne als gewerbliche Einkünfte, so dass mit der auf die Veräußerungsgewinne erhobenen Kapitalertragsteuer die Steuerschuld nicht abgegolten ist. Die Veräußerungsgewinne unterliegen in Höhe von 60 % der Besteuerung mit dem persönlichen Steuersatz des Aktionärs. Die einbehaltene Kapitalertragsteuer mit Solidaritätszuschlag wird bei der steuerlichen Veranlagung auf die Steuerschuld des Aktionärs angerechnet bzw. bei einem Überhang erstattet.

Im Betriebsvermögen von Körperschaften gehaltene Aktien

Für in Deutschland steuerlich ansässige Körperschaften unterliegen Gewinne aus der Veräußerung von Aktien generell nicht der Kapitalertragsteuer und sind grundsätzlich von der Körperschaftsteuer sowie der Gewerbesteuer befreit. 5 % der Veräußerungsgewinne gelten jedoch als nicht abziehbare Betriebsausgaben und unterliegen deshalb der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) sowie – wenn die Aktien im Betriebsvermögen eines Gewerbebetriebs in Deutschland gehalten werden – der Gewerbesteuer. Im Ergebnis sind Veräußerungsgewinne generell zu 95 % von der Steuer befreit. Veräußerungsverluste und andere Gewinnminderungen, die im Zusammenhang mit den veräußerten Aktien stehen, dürfen grundsätzlich nicht als Betriebsausgaben abgezogen werden.

Im Betriebsvermögen von Einzelunternehmern gehaltene Aktien

Für Einzelunternehmen unterliegen Gewinne aus der Veräußerung von Aktien nicht der Kapitalertragsteuer, wenn die Veräußerungserlöse Teil der Einkünfte aus Gewerbebetrieb eines in Deutschland ansässigen Unternehmens sind und der Aktionär diesen Sachverhalt auf dem speziellen amtlichen Vordruck gegenüber der inländischen Zahlstelle erklärt. Durch den Einbehalt der Kapitalertragsteuer mit Solidaritätszuschlag ist die Steuerschuld in Bezug auf Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, die im Betriebsvermögen gehalten werden, nicht abgegolten. Die einbehaltenen Beträge werden stattdessen auf die Einkommensteuer- und Solidaritätszuschlagschuld des Verkäufers angerechnet bzw. bei einem Überhang erstattet. 60 % der Gewinne aus der Veräußerung von Aktien unterliegen dem persönlichen Einkommensteuersatz (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) des Aktionärs sowie bei Hinzurechnung der Aktien zu einer inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs – ebenso der Gewerbesteuer. Die Gewerbesteuer ist im Wege eines pauschalierten Verfahrens (teilweise) auf die persönliche Einkommensteuer des Aktionärs anrechenbar. Generell sind nur 60 % der Veräußerungsverluste und der Betriebsausgaben, die mit den veräußerten Aktien in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, steuerlich abziehbar.

Im Betriebsvermögen von Personengesellschaften gehaltene Aktien

Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer werden nicht auf Ebene der Mitunternehmerschaft, sondern auf Ebene der jeweiligen Gesellschafter erhoben. Bei Aktien, die im

Betriebsvermögen von Personengesellschaften gehalten werden, erfolgt die Besteuerung in der Annahme, dass der Gesellschafter unmittelbar an der Gesellschaft beteiligt ist, und richtet sich nach den oben aufgeführten Regelungen, je nachdem, ob der Gesellschafter eine Körperschaft (siehe „—Besteuerung der Dividendenzahlungen von der Gesellschaft—In Deutschland steuerlich ansässig Aktionäre—Im Betriebsvermögen von Körperschaften gehaltene Aktien“) oder eine natürliche Person (siehe „—Besteuerung der Dividendenzahlungen von der Gesellschaft—In Deutschland steuerlich ansässig Aktionäre—Im Betriebsvermögen von Einzelunternehmern gehaltene Aktien“) ist. Unter bestimmten Voraussetzungen kann ein Gesellschafter, der eine natürliche Person ist, beantragen, dass seine persönliche Einkommensteuer für nicht entnommene Gewinne der Personengesellschaft vermindert wird.

Veräußerungsgewinne von Personengesellschaften unterliegen der Gewerbesteuer, wenn die Aktien im Betriebsvermögen einer in Deutschland ansässigen Betriebsstätte der Personengesellschaft gehalten werden. Die Veräußerungsgewinne unterliegen zu 5 % der Gewerbesteuer, soweit sie sich auf den Gewinnanteil eines Gesellschafters beziehen, der eine Körperschaft ist; sie unterliegen zu 60 % der Gewerbesteuer, soweit sie sich auf den Gewinnanteil eines Gesellschafters beziehen, der eine natürliche Person ist. In letzterem Fall ist die Gewerbesteuer im Wege eines pauschalierten Verfahrens (teilweise) auf die persönliche Einkommensteuer des Gesellschafters anrechenbar.

Im Vermögen bestimmter Unternehmen des Finanz- und Versicherungssektors gehaltene Aktien

Von bestimmten Unternehmen des Finanz- und Versicherungssektors realisierte Veräußerungsgewinne sind abweichend zu den vorstehenden Regelungen vollumfänglich steuerbar (siehe oben „—Besteuerung der Dividendenzahlungen von der Gesellschaft—In Deutschland steuerlich ansässig Aktionäre—Im Vermögen bestimmter Unternehmen des Finanz- und Versicherungssektors gehaltene Aktien“). Dies gilt für Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, die dem Handelsbuch von Kredit- und Finanzdienstleistungsinstituten zuzurechnen sind, für Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, die von Finanzunternehmen mit dem Ziel der kurzfristigen Erzielung eines Eigenhandelserfolges erworben wurden, sowie für Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, die den Kapitalanlagen von Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen sowie Pensionsfonds zuzurechnen sind.

Außerhalb Deutschlands steuerlich ansässige Aktionäre

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, die von außerhalb Deutschlands steuerlich ansässigen Aktionären in einem Betriebsvermögen in Deutschland gehalten werden (d. h. über eine deutsche Betriebsstätte oder in einem Betriebsvermögen, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist) werden in Deutschland grundsätzlich nach denselben Bestimmungen besteuert, die für die Besteuerung von in Deutschland steuerlich ansässigen Aktionären gelten (siehe oben).

Ansonsten unterliegen Veräußerungsgewinne von außerhalb Deutschlands steuerlich ansässigen Aktionären der deutschen Steuer nur, wenn der veräußernde Aktionär –oder im Falle eines unentgeltlichen Erwerbs sein Rechtsvorgänger –zu einem beliebigen Zeitpunkt innerhalb von fünf Jahren vor der Veräußerung unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 1 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt war. Generell sehen die meisten von Deutschland geschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen in solchen Fällen eine vollständige Befreiung von der deutschen Besteuerung vor und weisen das Besteuerungsrecht dem Ansässigkeitsstaat des Aktionärs zu. Einige Doppelbesteuerungsabkommen enthalten jedoch spezielle Bestimmungen zu Beteiligungen an Grundstücksgesellschaften, die eine Besteuerung der Veräußerungsgewinne nach denselben Regeln vorsehen, die für in Deutschland ansässige Aktionäre gelten. Erfolgt eine Besteuerung in Deutschland, unterliegen generell maximal 5 % der Veräußerungsgewinne der Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag, sofern der Aktionär eine Körperschaft ist. Im Falle von natürlichen Personen unterliegen dagegen 60 % der Veräußerungsgewinne der Einkommensteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Veräußerungsverluste und andere Gewinnminderungen oder Ausgaben, die im Zusammenhang mit den veräußerten Aktien stehen, sind in Übereinstimmung mit den oben aufgeführten Grundsätzen nur begrenzt abzugsfähig. Gemäß den Vorgaben der deutschen

Steuerbehörden ist in solchen Fällen generell keine Kapitalertragsteuer durch eine inländische Zahlstelle einzubehalten und abzuführen. Unterliegt der Veräußerungsgewinn jedoch der Besteuerung in Deutschland, hat der Aktionär eine Steuererklärung einzureichen und diese Steuern zu entrichten.

Erbschaft- und Schenkungsteuer

Der Übergang von Aktien auf eine andere Person durch Schenkung oder von Todes wegen unterliegt der deutschen Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer grundsätzlich nur, wenn:

- (i) der Erblasser, der Schenker, der Erbe, der Beschenkte oder der sonstige Erwerber zur Zeit des Vermögensübergangs seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt, Geschäftsleitung oder Sitz in Deutschland hatte oder sich als deutscher Staatsangehöriger nicht länger als fünf Jahre (bei Auswanderung in die USA zehn Jahre) dauernd im Ausland aufgehalten hat, ohne im Inland einen Wohnsitz zu haben;
- (ii) die Aktien beim Erblasser oder Schenker zu einem Betriebsvermögen gehören, für das in Deutschland eine Betriebsstätte unterhalten wurde oder ein ständiger Vertreter bestellt war; oder
- (iii) der Erblasser zum Zeitpunkt des Erbfalls oder der Schenker mit Geschäftsleitung oder Sitz in Deutschland zum Zeitpunkt der Schenkung entweder allein oder zusammen mit anderen ihm nahestehenden Personen zu mindestens 10 % am Grundkapital der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist bzw. war.

Die wenigen gegenwärtig bestehenden deutschen Doppelbesteuerungsabkommen zur Erbschaft- und Schenkungsteuer sehen in der Regel vor, dass die deutsche Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer nur in Fall (i) und mit Einschränkungen in Fall (ii) erhoben werden kann. Sonderregelungen finden Anwendung auf bestimmte außerhalb Deutschlands lebende deutsche Staatsangehörige und ehemalige deutsche Staatsangehörige.

Sonstige Steuern

Beim Kauf, der Veräußerung oder anderen Formen der Übertragung von Aktien fällt keine deutsche Kapitalverkehrsteuer, Umsatzsteuer, Stempelsteuer oder ähnliche Steuer an. Vermögensteuer wird in Deutschland gegenwärtig nicht erhoben. Ein Unternehmer kann jedoch dazu optieren, Umsatzsteuer auf die Veräußerung von Aktien zu zahlen, obwohl diese Umsätze grundsätzlich umsatzsteuerbefreit sind, wenn die Aktien an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen veräußert werden.

Am 22. Januar 2013 stimmte der EU-Rat der Entscheidung der Finanzminister von 11 Mitgliedstaaten (darunter Deutschland) zu, eine Finanztransaktionssteuer im Weg der Verstärkten Zusammenarbeit einzuführen. Am 14. Februar 2013 nahm die Europäische Kommission den Vorschlag für eine Richtlinie des Rates über die Umsetzung einer Verstärkten Zusammenarbeit im Bereich der Finanztransaktionssteuer an. Geplant ist insbesondere die Erhebung einer Finanztransaktionssteuer in Höhe von 0,1 % (0,01 % bei Derivaten) auf den Kauf und die Veräußerung von Finanzinstrumenten. Nun steht noch die einstimmige Zustimmung der 11 teilnehmenden Mitgliedstaaten aus.

Wesentliche Aspekte der Besteuerung in Luxemburg

Die nachfolgende Darstellung enthält lediglich eine Kurzdarstellung bestimmter Aspekte der Besteuerung von Aktien im Großherzogtum Luxemburg. Es handelt sich keinesfalls um eine abschließende Beschreibung aller steuerlichen Erwägungen, die für die Entscheidung zur Annahme des Übernahmeangebots und für den Erwerb, das Halten oder die Übertragung der Deutsche Annington-Aktien von Bedeutung sein können. Dabei ist zu beachten, dass sich die steuerliche Einnahme- und Ausgabengestaltung jeweils nach der individuellen Situation eines jeden einzelnen Aktionärs der Gagfah S.A. und/oder der Deutsche Annington Immobilien SE richtet. Die Ausführungen erheben deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Vielmehr geben sie lediglich

einen Überblick über die Besteuerung des Aktionärs. In bestimmten Situationen können Ausnahmen von der hier dargestellten Rechtslage zur Anwendung kommen.

Diese Darstellung stellt keine rechtliche oder steuerliche Beratung dar. Potenzielle Aktionäre sollten ihre Steuerberater zu den steuerlichen Auswirkungen des Tauschs der Annington-Aktien und dem nachfolgenden Halten sowie der Übertragung der Aktien konsultieren. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass sich die folgenden Ausführungen auf die in dem Großherzogtum Luxemburg am Datum des Prospekts anwendbaren Rechtsvorschriften beziehen und vorbehaltlich künftiger - u.U. auch rückwirkender – Gesetzesänderungen, Gerichtsentscheidungen, Änderungen der Verwaltungspraxis und sonstiger Änderungen gelten.

Die Gesellschaft übernimmt keine Verantwortung für die Einbehaltung von Steuern auf Erträge aus den Aktien an der Quelle.

Der Ansässigkeitsbegriff in den nachfolgenden Abschnitten bezieht sich ausschließlich auf die luxemburger Bestimmungen zur Einkommensteuer. Jeder Verweis auf eine Steuer, Abgabe, sonstige Gebühr oder Einbehalt einer vergleichbaren Gattung bezieht sich ausschließlich auf luxemburger Steuern und Konzepte. Diesbezüglich umfasst ein Verweis auf die luxemburger Einkommensteuer im Allgemeinen die Körperschaftsteuer (impôt sur le revenu des collectivités), die Gewerbesteuer (impôt commercial communal), den Solidaritätszuschlag (contribution au fonds pour l'emploi) und die Einkommensteuer (impôt sur le revenu). Aktionäre können zudem der Vermögensteuer (impôt sur la fortune) sowie anderen Steuern und Abgaben unterworfen sein. Die Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und der Solidaritätszuschlag sind grundsätzlich durch die meisten steuerpflichtigen juristischen Personen zu entrichten. Natürliche Personen sind im Allgemeinen der Einkommensteuer und dem Solidaritätszuschlag unterworfen. Unter gewissen Voraussetzungen kann eine natürliche Person auch der Gewerbesteuer unterliegen, falls sie in Ausübung einer geschäftlichen oder unternehmerischen Tätigkeit agiert.

In Luxemburg können Aktionäre insbesondere im Zusammenhang mit dem Tausch von Gagfah-Aktien gegen DA-Angebotsaktien, dem Zahlen von Dividenden durch die Gesellschaft, der Veräußerung von Deutsche-Annington-Aktien und der unentgeltlichen Übertragung von Deutsche-Annington-Aktien steuerpflichtig sein.

Ansässigkeit der Aktionäre

Ein Aktionär wird nicht ausschließlich aufgrund der bloßen Inhaberschaft, des Tauschs, der Einlösung, Erfüllung, Lieferung oder Eintreibung der Aktien in Luxemburg ansässig oder als ansässig erachtet.

Besteuerung des Tauschs von Gagfah-Aktien gegen DA-Angebotsaktien

Ansässige natürliche Personen

Für Gagfah-Aktionäre, die in Luxemburg steuerlich ansässig sind beziehungsweise nicht in Luxemburg ansässige Aktionäre, die eine Betriebsstätte oder einen ständigen Vertreter in Luxemburg haben, der bzw. dem die Aktien zuzurechnen sind, kann der Tausch der Gagfah-Aktien gegen DA-Angebotsaktien im Rahmen des kombinierten Bar- und Tauschangebots grundsätzlich gem. Artikel 102 (1a) des luxemburgischen abgeänderten Einkommensteuergesetzes vom 4. Dezember 1967 zur Realisierung eines steuerpflichtigen Veräußerungsgewinns führen.

Veräußerungsgewinne von Privatpersonen auf Aktien, die im Privatvermögen gehalten werden, sind in Luxemburg nur steuerpflichtig, wenn es sich bei dem Veräußerungsgewinn um einen sog. Spekulationsgewinn handelt oder die Beteiligung an der Gesellschaft eine wesentliche Beteiligung darstellt. Ein sog. Spekulationsgewinn liegt vor, sofern die Veräußerung der Aktien vor ihrem Erwerb (oder einer Transaktion, die als Erwerb gilt, z.B. ein Tausch) erfolgt oder die Aktien innerhalb von 6 Monaten nach dem ihrem Erwerb veräußert werden. Dieser Spekulationsgewinn ist mit dem persönlichen Steuersatz zu versteuern. Eine Beteiligung gilt als wesentlich, wenn der Veräußerer allein oder zusammen mit seinem Ehepartner und seinen minderjährigen Kindern zu

irgendeinem Zeitpunkt innerhalb der letzten 5 Jahre vor dem Tag der Veräußerung mittelbar oder unmittelbar zu mehr als 10% am Gesellschaftskapital oder, mangels Kapital, am Gesellschaftsvermögen beteiligt war. Eine Beteiligung gilt ebenfalls als wesentlich, wenn der Veräußerer die Beteiligung innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren vor der Veräußerung unentgeltlich erworben hat und für den vorherigen Besitzer selbst (oder bei mehreren unentgeltlichen Übertragungen einer der letzten Besitzer) zu irgendeinem Zeitpunkt innerhalb des Fünfjahreszeitraums eine wesentliche Beteiligung darstellte. Der Gewinn aus einer wesentlichen – über mindestens 6 Monate gehaltenen – Beteiligung unterliegt in Höhe des Veräußerungserlöses abzüglich der Veräußerungskosten und des Anschaffungspreises dem ermäßigten Steuersatz, der der Hälfte desjenigen durchschnittlichen Steuersatzes beträgt, der auf das angepasste Einkommen anwendbar wäre.

Im Falle des Tausches der Gagfah-Aktien gegen DA-Angebotsaktien unterliegen die in Ausübung einer gewerblichen oder professionellen Tätigkeit erzielten Gewinne einer natürlichen Person, die zum Zweck der Luxemburger Besteuerung in Luxemburg ansässig ist, der luxemburgischen Einkommensteuer in der Höhe des für sie anwendbaren Steuersatzes.

Der Tausch von DA-Angebotsaktien im Rahmen des kombinierten Bar- und Tauschangebots unterliegt nicht der steuerneutralen Buchwertfortführung gem. Artikel 102 (10) i.V.m. Artikel 22bis (2), (4) des luxemburgischen abgeänderten Einkommensteuergesetzes vom 4. Dezember 1967, da die hingegebenen Gagfah-Aktien als Beteiligungen an einer Verbriefungsgesellschaft nach dem abgeänderten Gesetz vom 22. März 2004 vom Anwendungsbereich des Artikels 22bis des luxemburgischen abgeänderten Einkommensteuergesetzes vom 4. Dezember 1967 ausgeschlossen sind.

In Luxemburg ansässige Gesellschaften

Gagfah-Aktionäre, die Luxemburger steuerpflichtige Kapitalgesellschaften (*sociétés de capitaux*) sind, unterliegen mit dem bei dem Tausch der Gagfah-Aktien gegen DA-Angebotsaktien realisierten Veräußerungsgewinn gem. Artikel 22 (5) des luxemburgischen abgeänderten Einkommensteuergesetzes vom 4. Dezember 1967 grundsätzlich der luxemburgischen Besteuerung.

Im Falle des Verkaufs oder der anderweitigen Veräußerung der Aktien der Gagfah S.A. sind die von einer Kapitalgesellschaft (*société de capitaux*) erzielten Gewinne in ihrem steuerbaren Gewinn mit einzuschließen und unterliegen der Körperschafts- und Gewerbesteuer, soweit die Voraussetzungen des Schachtelprivilegs, wie unten beschrieben, nicht vorliegen. Als zu versteuernder Gewinn ist die Differenz zwischen dem Verkaufserlös und dem niedrigeren der Beträge von Anschaffungspreis oder Buchwert der Aktien anzusehen.

Veräußerungsgewinne, die Luxemburger steuerpflichtige Kapitalgesellschaften hinsichtlich dem Tausch der Aktien der Gagfah S.A. gegen DA-Angebotsaktien erzielen, können nicht nach dem Schachtelprivileg von der Körperschaft- und der Gewerbesteuer freigestellt werden, da dies gem. Artikel 166 (9), (1) des luxemburgischen abgeänderten Einkommensteuergesetzes vom 4. Dezember 1967 i.V.m. 1 (1) des Großherzoglichen Erlasses vom 21. Dezember 2001 ausgeschlossen ist.

Nicht ansässige Aktionäre

Nicht ansässige Aktionäre, die weder eine Betriebsstätte noch einen ständigen Vertreter in Luxemburg haben, der bzw. dem die Gagfah-Aktien zuzurechnen sind, unterliegen nicht der luxemburgischen Einkommensteuer auf Veräußerungsgewinne (aus dem Tausch gegen DA-Angebotsaktien), es sei denn, der Veräußerungsgewinn wird aufgrund einer wesentlichen Beteiligung an der Gagfah S.A. vor dem Erwerb der Aktien oder innerhalb von 6 Monaten nach dem Erwerb der Aktien realisiert.

Eine Befreiung von einer etwaigen luxemburgischen Besteuerung des Veräußerungsgewinns kann aufgrund eines anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommens erfolgen.

Besteuerung der Dividendenzahlungen von der Gesellschaft

Nach dem vollzogenen Tausch der Gagfah-Aktien gegen DA-Angebotsaktien sind die Aktionäre nunmehr an der Gesellschaft beteiligt und können mit den erzielten Dividenden, Liquidationsgewinnen und Veräußerungsgewinnen der luxemburgischen Besteuerung unterliegen.

Quellensteuer

Dividendenzahlungen an Aktionäre durch ein nicht in Luxemburg ansässiges Unternehmen (wie die Gesellschaft) sowie Liquidationserlöse und Veräußerungsgewinne hieraus unterliegen in Luxemburg nicht der Quellensteuer. Daher übernimmt die Gesellschaft keine Haftung für die Einbehaltung von Steuern an der Quelle.

Ansässige natürliche Personen

In Luxemburg ansässige Aktionäre beziehungsweise nicht in Luxemburg ansässige Aktionäre, die eine Betriebsstätte oder einen ständigen Vertreter in Luxemburg haben, der bzw. dem die Aktien zuzurechnen sind, müssen zugeflossene Dividendeneinkünfte in ihr zu versteuerndes Einkommen mit aufnehmen, das dann der progressiven Einkommensteuer unterliegt. Ausländische Steuern können für gewöhnlich angerechnet werden, soweit sie nicht die luxemburgischen Steuern übersteigen. 50% des Bruttobetrags der Dividenden, die einem ansässigen Aktionär zufließen, sind steuerfrei, wenn sie von einer (i) in Luxemburg ansässigen unbeschränkt steuerpflichtigen Kapitalgesellschaft (*société de capitaux*) (ii) einer Kapitalgesellschaft (*société de capitaux*), die in einem Staat, mit dem Luxemburg ein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen hat, einer zur Luxemburger Körperschaftsteuer vergleichbaren Steuer unterliegt oder (iii) eine Gesellschaft eines EU-Mitgliedsstaats, die unter Artikel 2 der geänderten Mutter-Tochter-Richtlinie fällt, ausgeschüttet werden („**Halbeinkünfteverfahren**“). Gemäß der gegenwärtigen Verwaltungspraxis der Luxemburger Steuerbehörde gilt als eine der Luxemburger Körperschaftsteuer vergleichbaren Steuer, eine Steuer die von einem staatlichen Organ zwingend erhoben wird, und deren tatsächlichen Steuersatz nicht weniger als 10,5% beträgt. Des Weiteren muss diese Steuer durch ähnliche Regeln wie die in Luxemburg angewandten Regeln ermittelt werden.

In Luxemburg ansässige Kapitalgesellschaften

Luxemburger steuerpflichtige Kapitalgesellschaften (*sociétés de capitaux*) haben Dividendenausschüttungen und Liquidationserlöse der Gesellschaft in ihren steuerbaren Gewinn mit aufzunehmen, soweit die Gesellschaft, an der die Beteiligung gehalten wird, zum Zweck der Besteuerung in Luxemburg ansässig ist und die Voraussetzungen des Schachtelprivilegs nicht vorliegen.

Dividenden und Liquidationsgewinne, die Luxemburger steuerpflichtige Kapitalgesellschaften erhalten, können aufgrund des Schachtelprivilegs von der Körperschaft- und der Gewerbesteuer freigestellt werden, falls (a) die Gesellschaft eine (i) eine in Luxemburg ansässige, steuerpflichtige Kapitalgesellschaft (*société de capitaux*) ist, (ii) unter Artikel 2 der Mutter-Tochter-Richtlinie fällt oder (iii) eine nicht ansässige Kapitalgesellschaft (*société de capitaux*) ist, die einer der Luxemburger Körperschaftsteuer vergleichbaren Steuer unterliegt („**Qualifizierte Gesellschaft**“ ist und (b) der Empfänger zum Zeitpunkt des Zuflusses der Dividenden die Beteiligung während eines ununterbrochenen Zeitraums von mindestens 12 Monaten gehalten hat oder sich gegenüber der Steuerverwaltung dazu verpflichtet, die Beteiligung über einen solchen Zeitraum zu halten, (c) und während des gesamten Zeitraums die Beteiligungsquote nicht unter 10% fällt oder die Anschaffungspreis nicht unter EUR 1.200.000 liegen. Eine Beteiligung an der Gesellschaft, die mittelbar über eine steuerlich transparente Gesellschaft gehalten wird, gilt als unmittelbare Beteiligung in Höhe der proportionalen Beteiligung an dieser Gesellschaft. Liegen die Voraussetzungen des Schachtelprivilegs nicht vor, so kann eine 50%-ige Steuerbefreiung nach dem Halbeinkünfteverfahren für Dividenden erfolgen.

Nicht ansässige Aktionäre

Nicht ansässige Aktionäre, die weder eine Betriebsstätte noch einen ständigen Vertreter in Luxemburg haben, der bzw. dem die Aktien zuzurechnen sind, unterliegen nicht der luxemburgischen Einkommensteuer auf ausgeschüttete oder aufgelaufene Dividenden der Gesellschaft.

Soweit ein nicht ansässiger Aktionär eine Betriebsstätte oder einen ständigen Vertreter in Luxemburg unterhält, der bzw. dem die Aktien zuzurechnen sind, sind die erzielten Gewinne aus den Aktien (z.B. Veräußerungsgewinne) in seinen steuerbaren Gewinn mit einzubeziehen und in Luxemburg zu versteuern, es sei denn, die oben dargelegten Voraussetzungen des Schachtelprivilegs sind erfüllt und das Stammhaus der Betriebsstätte ist zusätzlich entweder (i) eine innerhalb der EU ansässige Gesellschaft ist, die in Artikel 2 der Mutter-Tochter-Richtlinie aufgeführt ist, (ii) eine Kapitalgesellschaft, die in einem Land ansässig ist, mit dem Luxemburg ein Doppelbesteuerungsabkommen

Besteuerung von Veräußerungsgewinnen aus Deutsche-Annington-Aktien

Ansässige natürliche Personen

Veräußerungsgewinne von Privatpersonen auf Aktien, die im Privatvermögen gehalten werden, sind in Luxemburg nur steuerpflichtig, wenn es sich bei dem Veräußerungsgewinn um einen sog. Spekulationsgewinn handelt oder die Beteiligung an der Gesellschaft eine wesentliche Beteiligung darstellt. Ein sog. Spekulationsgewinn liegt vor, sofern die Veräußerung der Aktien vor ihrem Erwerb erfolgt oder die Aktien innerhalb von 6 Monaten nach dem ihrem Erwerb veräußert werden. Dieser Spekulationsgewinn ist mit dem persönlichen Steuersatz zu versteuern. Eine Beteiligung gilt als wesentlich, wenn der Veräußerer allein oder zusammen mit seinem Ehepartner und seinen minderjährigen Kindern zu irgendeinem Zeitpunkt innerhalb der letzten 5 Jahre vor dem Tag der Veräußerung mittelbar oder unmittelbar zu mehr als 10% am Gesellschaftskapital oder, mangels Kapital, am Gesellschaftsvermögen beteiligt war. Eine Beteiligung gilt ebenfalls als wesentlich, wenn der Veräußerer die Beteiligung innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren vor der Veräußerung unentgeltlich erworben hat und für den vorherigen Besitzer selbst (oder bei mehreren unentgeltlichen Übertragungen einer der letzten Besitzer) zu irgendeinem Zeitpunkt innerhalb des Fünfjahreszeitraums eine wesentliche Beteiligung darstellte. Der Gewinn aus einer wesentlichen – über mindestens 6 Monate gehaltenen – Beteiligung unterliegt in Höhe des Veräußerungserlöses abzüglich der Veräußerungskosten und des Anschaffungspreises dem ermäßigten Steuersatz, der der Hälfte desjenigen durchschnittlichen Steuersatzes beträgt, der auf das angepasste Einkommen anwendbar wäre.

Im Falle des Verkaufs oder der anderweitigen Veräußerung der Aktien unterliegen die in Ausübung eines gewerblichen oder professionellen Tätigkeit erzielten Gewinne einer natürlichen Person, die zum Zweck der Luxemburger Besteuerung in Luxemburg ansässig ist, der luxemburgischen Einkommensteuer in der Höhe des für sie anwendbaren Steuersatzes.

In Luxemburg ansässige Gesellschaften

Im Falle des Verkaufs oder der anderweitigen Veräußerung der Aktien der Gesellschaft sind die von einer Kapitalgesellschaft (*société de capitaux*) erzielten Gewinne in ihrem steuerbaren Gewinn mit einzuschließen und unterliegen der Körperschafts- und Gewerbesteuer, soweit die Voraussetzungen des Schachtelprivilegs, wie unten beschrieben, nicht vorliegen. Als zu versteuernder Gewinn ist die Differenz zwischen dem Verkaufserlös und dem niedrigeren der Beträge von Anschaffungspreis oder Buchwert der Aktien anzusehen.

Veräußerungsgewinne, die Luxemburger steuerpflichtige Kapitalgesellschaften hinsichtlich der Aktien der Gesellschaft erzielen, können aufgrund des Schachtelprivilegs von der Körperschafts- und der Gewerbesteuer freigestellt werden, wenn (a) die Gesellschaft eine Qualifizierte Gesellschaft ist und (b) der Empfänger die Beteiligung zum Zeitpunkt der Veräußerung der Aktien der Gesellschaft während eines ununterbrochenen Zeitraums von mindestens 12 Monate gehalten hat oder

sich gegenüber der Steuerverwaltung verpflichtet, die Beteiligung über einen solchen Zeitraum zu halten, und (c) während dieses ununterbrochenen Zeitraums die Beteiligung nicht unter 10% oder der Anschaffungspreis nicht unter EUR 6.000.000 fällt. Eine Beteiligung an der Gesellschaft, die mittelbar über eine steuerlich transparente Gesellschaft gehalten wird, gilt als unmittelbare Beteiligung in Höhe der proportionalen Beteiligung an dieser Gesellschaft.

Nicht ansässige Aktionäre

Nicht ansässige Aktionäre, die weder eine Betriebsstätte noch einen ständigen Vertreter in Luxemburg haben, der bzw. dem die Aktien zuzurechnen sind, unterliegen nicht der luxemburgischen Einkommensteuer auf Veräußerungsgewinne. Soweit ein nicht ansässiger Aktionär eine Betriebsstätte oder einen ständigen Vertreter in Luxemburg unterhält, der bzw. dem die Aktien zuzurechnen sind, sind die erzielten Gewinne aus den Aktien (z.B. Veräußerungsgewinne) in seinen steuerbaren Gewinn mit einzubeziehen und in Luxemburg zu versteuern, es sei denn, die oben dargelegten Voraussetzungen des Schachtelprivilegs sind erfüllt und das Stammhaus der Betriebsstätte ist zusätzlich entweder (i) eine innerhalb der EU ansässige Gesellschaft ist, die in Artikel 2 der Mutter-Tochter-Richtlinie aufgeführt ist, (ii) eine Kapitalgesellschaft, die in einem Land ansässig ist, mit dem Luxemburg ein Doppelbesteuerungsabkommen

In Luxemburg ansässige Aktionäre, die einem gesonderten Steuersystem unterliegen

Aktionäre, die als Spezialfonds dem abgeänderten Gesetz vom 13. Februar 2007 unterliegen oder nach dem abgeänderten Gesetz vom 11. Mai 2007 Gesellschaften zur Verwaltung von Familienvermögen sind oder Fonds, die dem abgeänderten Gesetz vom 17. Dezember 2010 unterliegen, sind in Luxemburg von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit und Einkünfte aus den Aktien sowie Gewinne durch deren Verkauf oder anderweitigen Veräußerung unterliegen nicht der Körperschaftsteuer.

Sonstige Steuern

Vermögensteuer

In Luxemburg ansässige Aktionäre der Gesellschaft oder nicht ansässige Aktionäre, die in Luxemburg eine Betriebsstätte oder einen ständigen Vertreter unterhalten, der bzw. dem die Aktien der Gesellschaft nach vollzogenen Tausch zuzurechnen sind, unterliegen i.d.R. der Vermögensteuer, es sei denn, es handelt sich bei den Aktionären um (i) natürliche Personen, (ii) Verbriefungsgesellschaften gemäß dem abgeänderten Gesetz vom 22. März 2004 über Verbriefungen, (iii) Gesellschaften im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 15. Juni 2004 über Investmentgesellschaften zur Anlage in Risikokapital, (iv) Spezialfonds nach dem abgeänderten Gesetz vom 13. Februar 2007, (v) Gesellschaften zur Verwaltung von Familienvermögen nach dem abgeänderten Gesetz vom 11. Mai 2007, (vi) Fonds nach dem abgeänderten Gesetz vom 17. Dezember 2010 oder (vii) die unten beschriebenen Voraussetzungen des Schachtelprivilegs sind erfüllt.

Wesentliche Beteiligungen an der Gesellschaft können in Luxemburg aufgrund des Schachtelprivilegs bei steuerpflichtigen Kapitalgesellschaften unter folgenden Voraussetzungen von der Vermögensteuer freigestellt werden (i) die Aktionärin und die Gesellschaft an der die Beteiligung gehalten wird, muss die gleichen Bedingungen wie für die Freistellung von Dividenden erfüllen und (ii) der Aktionär hält am Ende des dem Bewertungsstichtages (1. Januar) vorangegangenen Geschäftsjahres eine Beteiligung von nicht weniger als 10% an der Gesellschaft oder deren Anschaffungspreis betrug mindestens EUR 1.200.000.

Registrierungs- oder Stempelgebühr

Für den Aktionär unterliegt die Ausgabe, der Tausch, der Rückkauf oder die Veräußerung der Aktien an der Gesellschaft in Luxemburg keiner Registrierungs- oder Stempelgebühr.

Erbschaft- und Schenkungsteuer

Aktien einer natürlichen Person, die zum Zweck der Erbschaftsbesteuerung in Luxemburg ansässig ist, sind dem erbschaftssteuerpflichtigen Vermögen dieser Person hinzuzurechnen.

Schenkungssteuer kann auf die Schenkung der Aktien erhoben werden, falls die Schenkung in Luxemburg notariell beurkundet wird oder in Luxemburg registriert wird.

FINANZINFORMATIONEN

	<u>Seite</u>
<i>Ungeprüfter Konzernzwischenabschluss der Deutsche Annington Immobilien SE zum 30. September 2014 (erstellt in Übereinstimmung mit den internationalen Rechnungslegungsstandards „IFRS“)</i> . . .	
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	F-2
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	F-3
Konzernbilanz	F-4
Konzern-Kapitalflussrechnung	F-5
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	F-6
Anhang	F-7
Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	F-8
<i>Gepprüfter Konzernabschluss der Deutsche Annington Immobilien SE für das zum 31. Dezember 2013 abgelaufene Geschäftsjahr (erstellt in Übereinstimmung mit den internationalen Rechnungslegungsstandards „IFRS“)</i>	
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	F-29
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	F-30
Konzernbilanz	F-31
Konzern-Kapitalflussrechnung	F-32
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	F-33
Konzernanhang	F-34
DAIG Anteilsbesitz	F-35
Bestätigungsvermerk	F-36
<i>Gepprüfter Konzernabschluss der Deutsche Annington Immobilien SE für das zum 31. Dezember 2012 abgelaufene Geschäftsjahr (erstellt in Übereinstimmung mit den internationalen Rechnungslegungsstandards „IFRS“)</i>	
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	F-101
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	F-102
Konzernbilanz	F-103
Konzern-Kapitalflussrechnung	F-104
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	F-105
Konzernanhang	F-106
DAIG Anteilsbesitz	F-107
Bestätigungsvermerk	F-157
<i>Gepprüfter Konzernabschluss der Deutsche Annington Immobilien GmbH für das zum 31. Dezember 2011 abgelaufene Geschäftsjahr (erstellt in Übereinstimmung mit den internationalen Rechnungslegungsstandards „IFRS“)</i>	
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	F-160
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	F-162
Konzernbilanz	F-163
Konzern-Kapitalflussrechnung	F-164
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	F-165
Konzernanhang	F-166
DAIG Anteilsbesitz	F-167
Bestätigungsvermerk	F-168
<i>Gepprüfter Einzelabschluss der Deutsche Annington Immobilien SE für das zum 31. Dezember 2013 abgelaufene Geschäftsjahr (erstellt gemäß der Vorschriften des Deutschen Handelsgesetzbuchs, „HGB“)</i>	
Bilanz	F-217
Gewinn- und Verlustrechnung	F-220
Anhang zum Jahresabschluss	F-222
DAIG Anteilsbesitz	F-223
Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers	F-225

Deutsche Annington Immobilien SE

*Ungeprüfter Konzernzwischenabschluss der Deutsche Annington Immobilien SE zum 30. September 2014
(erstellt in Übereinstimmung mit den internationalen Rechnungslegungsstandards „IFRS“)*

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.09.2014	01.01.- 30.09.2013 geändert*	01.07.- 30.09.2014	01.07.- 30.09.2013 geändert*
Erlöse aus der Vermietung		823,5	785,2	281,2	262,0
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		<u>13,2</u>	<u>14,3</u>	<u>4,2</u>	<u>5,3</u>
ERLÖSE AUS DER IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG	5	<u>836,7</u>	<u>799,5</u>	<u>285,4</u>	<u>267,3</u>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien .		213,0	226,1	74,1	59,2
Buchwert der veräußerten Immobilien		- 180,6	- 207,1	- 59,7	- 53,1
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		<u>16,5</u>	<u>17,2</u>	<u>5,2</u>	<u>6,1</u>
ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN	6	<u>48,9</u>	<u>36,2</u>	<u>19,6</u>	<u>12,2</u>
ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG VON INVESTMENT PROPERTIES	7	<u>26,9</u>	<u>540,1</u>	<u>6,1</u>	<u>16,2</u>
Aktivierete Eigenleistungen		59,8	21,5	25,6	12,7
Materialaufwand	8	- 382,7	- 368,1	- 136,3	- 126,5
Personalaufwand	9	- 130,2	- 112,4	- 42,3	- 39,0
Abschreibungen		- 5,1	- 4,6	- 1,7	- 1,8
Sonstige betriebliche Erträge		34,7	33,1	14,9	13,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 110,7	- 67,0	- 35,8	- 23,5
Finanzerträge		4,2	16,8	1,4	9,7
Finanzaufwendungen	10	- 206,7	- 221,1	- 61,7	- 92,7
ERGEBNIS VOR STEUERN		<u>175,8</u>	<u>674,0</u>	<u>75,2</u>	<u>48,5</u>
Ertragsteuern	11	- 53,8	- 199,7	- 23,2	- 14,4
PERIODENERGEBNIS		<u>122,0</u>	<u>474,3</u>	<u>52,0</u>	<u>34,1</u>
davon entfallen auf:					
Anteilseigner der DAIG		117,3	469,2	50,0	32,4
Nicht beherrschende Anteile		<u>4,7</u>	<u>5,1</u>	<u>2,0</u>	<u>1,7</u>
ERGEBNIS JE AKTIE (VERWÄSSERT UND UNVERWÄSSERT) IN €	12	<u>0,50</u>	<u>2,25</u>	<u>0,22</u>	<u>0,14</u>

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.- 30.09.2014	01.01.- 30.09.2013 geändert*	01.07.- 30.09.2014	01.07.- 30.09.2013 geändert*
PERIODENERGEBNIS	122,0	474,3	52,0	34,1
CASHFLOW HEDGES				
Veränderung der unrealisierten Gewinne / Verluste	16,2	1,7	38,6	- 3,1
Realisierte Gewinne / Verluste	- 56,6	19,1	- 59,2	5,8
Steuereffekt	11,5	- 4,6	5,4	- 0,3
POSTEN, DIE KÜNFTIG AUFWANDS- ODER ERTRAGSWIRKSAM WERDEN KÖNNTEN	- 28,9	16,2	- 15,2	2,4
VERSICHERUNGSMATHEMATISCHE GEWINNE UND VERLUSTE AUS PENSIONEN UND ÄHNLICHEN VERPFLICHTUNGEN				
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne / Verluste	- 43,4	25,4	- 18,6	—
Steuereffekt	14,4	- 8,3	6,2	- 0,1
POSTEN, DIE KÜNFTIG NICHT AUFWANDS- ODER ERTRAGSWIRKSAM WERDEN KÖNNEN	- 29,0	17,1	- 12,4	- 0,1
Sonstiges Ergebnis	- 57,9	33,3	- 27,6	2,3
GESAMTERGEBNIS	64,1	507,6	24,4	36,4
davon entfallen auf:				
Anteilseigner der DAIG	59,4	502,5	22,4	34,7
Nicht beherrschende Anteile	4,7	5,1	2,0	1,7

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang

* Siehe Erläuterungen [4] Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Konzernbilanz

in Mio. €	<u>Erläuterungen</u>	<u>30.09.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
AKTIVA			
Immaterielle Vermögenswerte		2,8	3,8
Sachanlagen		22,7	20,7
Investment Properties	13	11.337,4	10.266,4
Finanzielle Vermögenswerte	14	63,9	42,5
Sonstige Vermögenswerte		16,2	16,1
Laufende Ertragsteueransprüche		0,1	0,1
Latente Steueransprüche		3,0	3,0
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		<u>11.446,1</u>	<u>10.352,6</u>
Vorräte		1,4	2,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15	53,0	103,5
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	14	1.101,8	2,1
Sonstige Vermögenswerte		36,5	26,3
Laufende Ertragsteueransprüche		14,6	12,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	16	196,9	547,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	17	41,4	45,9
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		<u>1.445,6</u>	<u>740,2</u>
SUMME AKTIVA		<u>12.891,7</u>	<u>11.092,8</u>
PASSIVA			
Gezeichnetes Kapital		240,2	224,2
Kapitalrücklage		1.716,1	1.430,1
Gewinnrücklagen		2.098,3	2.178,5
Sonstige Rücklagen		-56,2	-27,3
EIGENKAPITALANTEIL DER ANTEILSEIGNER DER DAIG		<u>3.998,4</u>	<u>3.805,5</u>
Nicht beherrschende Anteile		17,2	12,5
EIGENKAPITAL	18	<u>4.015,6</u>	<u>3.818,0</u>
Rückstellungen	19	392,2	342,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		0,2	0,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	20	6.986,2	5.553,0
Sonstige Verbindlichkeiten		10,5	9,8
Latente Steuerschulden		1.007,6	925,0
LANGFRISTIGE SCHULDEN		<u>8.396,7</u>	<u>6.830,7</u>
Rückstellungen	19	144,5	148,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		44,2	47,6
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	20	253,7	212,1
Sonstige Verbindlichkeiten		37,0	35,8
KURZFRISTIGE SCHULDEN		<u>479,4</u>	<u>444,1</u>
SCHULDEN		<u>8.876,1</u>	<u>7.274,8</u>
SUMME PASSIVA		<u>12.891,7</u>	<u>11.092,8</u>

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang

Konzern-Kapitalflussrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01. - 30.09.2014	01.01. - 30.09.2013
Periodenergebnis		122,0	474,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	7	- 26,9	- 540,1
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	6	- 16,5	- 17,2
Abschreibungen		5,1	4,6
Zinsaufwendungen/-erträge		203,4	204,9
Ertragsteuern	11	53,8	199,7
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties		- 32,4	- 19,0
Zahlungswirksame Transaktionskosten für Anteile an konsolidierten Unternehmen	3	10,4	—
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge		0,1	1,1
Veränderung der Vorräte		1,1	- 1,0
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte		15,0	- 6,3
Veränderung der Rückstellungen		- 17,0	- 30,0
Veränderung der Verbindlichkeiten		- 9,3	- 18,5
Rückzahlung der Steuerverbindlichkeiten aus EK 02		—	- 114,7
Ertragsteuerzahlungen		- 2,9	- 7,3
CASHFLOW AUS DER BETRIEBLICHEN TÄTIGKEIT		305,9	130,5
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		264,2	206,8
Einzahlungen aus Abgängen von Immateriellen Vermögenswerten und übrigem Anlagevermögen		0,1	0,2
Einzahlungen aus dem Abgang Finanzieller Vermögenswerte	14	0,9	0,5
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	13	- 148,7	- 46,5
Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und übrigem Anlagevermögen		- 6,3	- 4,1
Ein-/Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (Nettozufluss)	3	39,3	—
Auszahlungen für Investitionen in Finanzielle Vermögenswerte	3/14	- 1.533,6	—
Zinseinzahlungen		4,9	2,8
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT		- 1.379,2	159,7
Kapitaleinzahlungen aus der Ausgabe neuer Aktien (einschließlich Agio)	18	304,0	400,0
Auszahlungen an Aktionäre der DAIG SE	18	- 168,2	—
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner		- 11,5	—
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanziellen Verbindlichkeiten	20	1.806,4	5.275,2
Auszahlungen für die Tilgung von Finanziellen Verbindlichkeiten	20	- 1.007,6	- 5.797,1
Transaktionskosten		- 19,8	- 112,4
Auszahlung für Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		- 3,0	- 25,0
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen		- 41,7	- 26,8
Ein-/Auszahlungen für den Verkauf/Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (Nettozufluss)		2,9	—
Zinsauszahlungen		- 139,1	- 193,3
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		722,4	- 479,4
NETTOVERÄNDERUNG DER ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE		- 350,9	- 189,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		547,8	470,1
ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE ZUM PERIODENENDE*	16	196,9	280,9

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang

* davon mit Verfügungsbeschränkungen 37,5 Mio. € (30.09.2013: 38,9 Mio. €)

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in Mio. €	Sonstige Rücklagen						Eigenkapital der Anteil- eigner der DAIG	Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital
	Reklassifizierungsfähig								
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Cashflow Hedges	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Ver- mögenswerte				
					Summe	Summe			
STAND 1. JANUAR 2013	<u>0,1</u>	<u>1.052,3</u>	<u>1.661,1</u>	<u>- 47,2</u>	<u>0,1</u>	<u>- 47,1</u>	<u>2.666,4</u>	<u>11,0</u>	<u>2.677,4</u>
Periodenergebnis			469,2				469,2	5,1	474,3
Sonstiges Ergebnis									
Änderungen der Periode			17,1	1,6		1,6	18,7	0,0	18,7
Ergebniswirksame Reklassifizierung				14,6		14,6	14,6		14,6
Gesamtergebnis			486,3	16,2		16,2	502,5	5,1	507,6
Einlagen der Gesellschafter	24,2	239,1					263,3		263,3
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	199,9	- 199,9							
Zufluss aus Börsennotierung		375,8					375,8		375,8
Kosten der Börsennotierung		- 13,6					- 13,6		- 13,6
STAND 30. SEPTEMBER 2013	<u>224,2</u>	<u>1.453,7</u>	<u>2.147,4</u>	<u>- 31,0</u>	<u>0,1</u>	<u>- 30,9</u>	<u>3.794,4</u>	<u>16,1</u>	<u>3.810,5</u>
STAND 1. JANUAR 2014	<u>224,2</u>	<u>1.430,1</u>	<u>2.178,5</u>	<u>- 27,3</u>	<u>0,0</u>	<u>- 27,3</u>	<u>3.805,5</u>	<u>12,5</u>	<u>3.818,0</u>
Periodenergebnis			117,3				117,3	4,7	122,0
Sonstiges Ergebnis									
Änderungen der Periode			- 29,0	14,0	0,0	14,0	- 15,0	0,0	- 15,0
Ergebniswirksame Reklassifizierung				- 42,9		- 42,9	- 42,9		- 42,9
Gesamtergebnis			88,3	- 28,9	0,0	- 28,9	59,4	4,7	64,1
Kapitalerhöhung	16,0						16,0		16,0
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		288,0					288,0		288,0
Transaktionskosten aus der Ausgabe neuer Aktien		- 2,0					- 2,0		- 2,0
Ausschüttung durch die DAIG SE			- 168,2				- 168,2		- 168,2
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			- 0,3				- 0,3	0,0	- 0,3
STAND 30. SEPTEMBER 2014	<u>240,2</u>	<u>1.716,1</u>	<u>2.098,3</u>	<u>- 56,2</u>	<u>0,0</u>	<u>- 56,2</u>	<u>3.998,4</u>	<u>17,2</u>	<u>4.015,6</u>

Siehe auch Erläuterungen (18) im Konzernanhang

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

1 GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe (im Folgenden: DAIG) ist ein leistungsorientierter Bestandhalter und Bewirtschafter von Wohnimmobilien in Deutschland. Unser Kerngeschäft besteht in der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Dieses ergänzen wir um immobilienbezogene Zusatzleistungen. Eine weitere Geschäftsaktivität besteht in der Portfoliooptimierung. Dazu veräußern wir selektiv Bestandsobjekte und integrieren gezielt neue Wohnungsbestände in die Unternehmensgruppe. Die Deutsche Annington Immobilien SE ist in Deutschland ansässig und registriert, der eingetragene Firmensitz ist Düsseldorf. Die Hauptgeschäftsstelle befindet sich in Bochum, Philippstraße 3.

Am 3. September 2014 ist die Deutsche Annington Immobilien SE mit Wirkung zum 22. September 2014 von der Deutschen Börse in den MDAX aufgenommen worden.

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2014 wurde entsprechend den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union für Zwischenabschlüsse gemäß IAS 34 anzuwenden sind, erstellt. Darüber hinaus sind ergänzend die nach § 315a Absatz 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt worden.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2013 zugrunde lagen. Im Einklang mit IAS 34 wurde für die Darstellung des Konzernzwischenabschlusses der DAIG zum 30. September 2014 ein gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 verkürzter Berichtsumfang gewählt.

Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 verwiesen, der die Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss darstellt.

In der Berichtsperiode ergaben sich keine Saison- und Konjunkturlinien, welche die Geschäftstätigkeit der DAIG beeinflussen.

2 KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Unternehmen, die unter der Beherrschung der Deutschen Annington Immobilien SE stehen, werden als Tochterunternehmen in den Konzernzwischenabschluss einbezogen. Beherrschung liegt vor, wenn die Deutsche Annington Immobilien SE aus ihrem Engagement in das Unternehmen schwankenden Renditen ausgesetzt ist bzw. Anrechte auf diese besitzt und die Fähigkeit hat, diese Renditen mittels ihrer Verfügungsgewalt über das Unternehmen zu beeinflussen.

Die Konsolidierungsmethoden wurden unverändert zum Vorjahresabschluss angewandt. Für eine detaillierte Beschreibung wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 verwiesen.

3 KONSOLIDIERUNGSKREIS UND UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE EINSCHLIESSLICH EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Insgesamt wurden in den Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2014 neben der Deutschen Annington Immobilien SE 90 (31.12.2013: 101) inländische und 22 (31.12.2013: 3) ausländische Unternehmen einbezogen.

Die Abgänge bis zum 30. September 2014 resultieren aus 18 Verschmelzungen und vier Anwachsungen.

Akquisition des DeWAG-Immobiliengeschäfts

Eine Tochtergesellschaft der Deutschen Annington Immobilien SE hat mit Anteilskaufvertrag vom 28. Februar 2014 rund 94% an einem durch die DeWAG-Gruppe bewirtschafteten Immobilienunternehmen erworben. Mit Vollzug des Anteilskaufes am 1. April 2014 erlangte die DAIG die Beherrschung an dieser Unternehmensgruppe.

DeWAG ist ein bundesweit tätiger Immobilienbewirtschafter mit einem Wohnungsbestand von rund 11.000 Einheiten, die mehrheitlich in den Ballungszentren München, Frankfurt, Düsseldorf, Köln und Hamburg liegen. Das Portfolio umfasst nahezu ausschließlich wohnungswirtschaftlich genutzte

Bestandsimmobilien, die mittels professionellem Immobilienmanagement sowie wertorientierter Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen weiterentwickelt werden. An ausgewählten Standorten mit entsprechender Nachfrage nach Wohneigentum werden auch Wohnungen zum Kauf angeboten. Die durch die DeWAG-Gruppe bewirtschafteten Bestände stellen eine hervorragende Ergänzung zur Portfoliostrategie der DAIG dar, insbesondere mit Blick auf den Anspruch, die Lebens- und Wohnqualitäten für die Mieter kontinuierlich zu verbessern und gleichzeitig eine entsprechende Wertentwicklung als Rendite für unsere Aktionäre zu generieren.

Im Rahmen einer einheitlichen Transaktion wurden neben ausgewählten Holdinggesellschaften die betreffenden immobilienhaltenden Objektgesellschaften deutschen und niederländischen Rechts sowie Darlehensforderungen der Altgesellschafter gegenüber der DeWAG-Gruppe erworben.

Veräußerer sind Holdinggesellschaften niederländischen und luxemburger Rechts, die von internationalen Investmentfonds beraten werden.

Die Gegenleistung für den Erwerb der Gesellschaftsanteile setzt sich wie folgt zusammen:

in Mio. €

Liquide Mittel	10,0
Bedingte Kaufpreisverpflichtung	<u>6,5</u>
Gegenleistung für den Anteilserwerb	<u>16,5</u>

Der Kaufpreisanteil in Höhe von 10,0 Mio. € wurde gezahlt.

Die bedingte Kaufpreisverpflichtung bezieht sich der Höhe und dem Grunde nach auf den Eintritt von Bedingungen im Zusammenhang mit der Verwertung von Bauentwicklungsprojekten, den Vorfälligkeitsentschädigungen im Rahmen der Ablösung von bestehenden Finanzierungen und der gesetzlichen Regelung zur sogenannten Mietprelsbremse.

Die bedingte Kaufpreisverpflichtung ist im Rahmen der vorläufigen Kaufpreisermittlung mit dem derzeitigen Erwartungswert von 6,5 Mio. € angesetzt.

Darüber hinaus übernahm die DAIG Darlehensforderungen der Altgesellschafter gegenüber der DeWAG-Gruppe. Der beizulegende Zeitwert der Darlehensforderungen betrug zum Erstkonsolidierungszeitpunkt 429,3 Mio. €.

Die nachfolgend dargestellte Allokation des Gesamtkaufpreises auf die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden zum Erwerbszeitpunkt basiert auf einem zu diesem Zweck erstellten vorläufigen externen Wertgutachten.

Die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses übernommenen Vermögenswerte und Schulden weisen zum Erwerbszeitpunkt die folgenden beizulegenden Zeitwerte auf:

in Mio. €

Investment Properties	1.055,6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2,6
Sonstige Vermögenswerte	20,2
Liquide Mittel	57,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-1,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-1.051,2
Rückstellungen	-7,3
Latente Steuerschulden	-50,1
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>-9,2</u>
ERWORBENES NETTOVERMÖGEN	<u>16,5</u>

Der Bruttobetrag der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrug 5,6 Mio. €, der Nettobuchwert (entspricht dem beizulegenden Zeitwert) 2,6 Mio. €.

Hinsichtlich der nicht beherrschenden Anteile an der erworbenen Unternehmensgruppe wurde ein Vertrag über die Begründung von Andienungsrechten geschlossen. Der Fair Value der Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten ergibt sich aus dem anteiligen Unternehmenswert der DeWAG-Gruppe, der als Barwert der mit dem Eigentum verbundenen

Nettozuflüssen bestimmt wird. Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt wurden diese Andienungsrechte für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile mit einem beizulegenden Zeitwert von 18,6 Mio. € bewertet und unter den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Seit dem 1. April 2014 erzielte die DeWAG-Gruppe Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 41,5 Mio. € sowie einen Ergebnisbeitrag im Sinne des Ergebnisses vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA) in Höhe von 34,0 Mio. €.

Wenn die DeWAG-Gruppe bereits zum 1. Januar 2014 vollkonsolidiert worden wäre, hätte sie zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 62,6 Mio. € sowie zum EBITDA in Höhe von 50,6 Mio. € beigetragen.

Im Geschäftsjahr 2014 sind Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 7,9 Mio. € erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst worden.

Sollten innerhalb von zwölf Monaten nach dem Erwerb Erkenntnisse auftreten, die eine abweichende Beurteilung des Ansatzes und der Höhe der zum Erwerbszeitpunkt übernommenen Vermögenswerte und Schulden erforderlich macht, so werden diese mit Rückwirkung auf den Erwerbszeitpunkt angepasst.

Insgesamt wurden durch den Erwerb der DeWAG-Gruppe elf inländische und 19 ausländische Gesellschaften neu in den Konsolidierungskreis miteinbezogen.

Akquisition des Vitus-Immobiliengeschäfts einschließlich Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Vorstand hat mit Genehmigung des Aufsichtsrats vom 28. Februar 2014 mit der Lion Residential Holdings S. à r. l. am 17. April 2014 einen Anteilsübertragungsvertrag über 94,9% des Immobiliengeschäfts der Vitus-Gruppe zu einem Gegenwert von rund 1,4 Mrd. € unterzeichnet.

Mit über 30.000 Wohnungen gehört die Vitus-Gruppe zu den führenden Wohnungsunternehmen in Nord- und Westdeutschland. Die Liegenschaften befinden sich mehrheitlich im Ballungsraum Rhein-Ruhr-Wupper sowie in den Städten Bremen und Kiel. Das Portfolio umfasst nahezu ausschließlich wohnungswirtschaftlich genutzte Bestandsimmobilien, die mittels professionellem Immobilienmanagement sowie wertorientierter Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bewirtschaftet werden. Insbesondere die norddeutschen Bestände stellen eine hervorragende Ergänzung zur Portfoliostrategie der DAIG dar, auch mit Blick auf den Anspruch, die Lebens- und Wohnqualitäten für die Mieter kontinuierlich durch effiziente Geschäftsprozesse zu verbessern bei gleichzeitig entsprechender Wertentwicklung für die Aktionäre.

Angestrebt ist eine Integration der Bestände und eine Integration der Bewirtschaftungsprozesse in die DAIG zur Realisierung von Synergiepotenzialen.

Zum Zeitpunkt des Vollzugs des Anteilsübertragungsvertrags am 1. Oktober 2014 wurden die Anteile an den erworbenen Gesellschaften der Vitus-Gruppe sowie bestimmte Finanzforderungen und ausgewählte weitere Vermögenswerte im Rahmen einer Sacheinlage gegen Gewährung von 11.780.000 neuer Namensstammaktien zum Stichtagskurs von 22,85 €, entsprechend 269,2 Mio. € als Gegenleistung übertragen. Neben der Vergütung in Form neuer Aktien als Gegenleistung für die Anteilsübertragungen war weiterhin Bestandteil der Gesamttransaktion eine Barkomponente in Höhe von netto 53,1 Mio. € sowie eine bedingte Kaufpreiskomponente in Höhe von 4,6 Mio. €. Darüber hinaus wurden schuldbefreiende Zahlungen auf die Finanzschulden in Höhe von 1.048,6 Mio. € geleistet. Insgesamt ergibt sich damit eine Gesamtgegenleistung für die Anteile an den Vitus-Gesellschaften sowie für Finanzforderungen und Vermögenswerte von 1.375,5 Mio. €.

Bereits am 30. September 2014 wurden Finanzschulden der zu übernehmenden Vitus-Gesellschaften durch die DA Finance B. V., Amsterdam (NL), einem verbundenem Unternehmen der DAIG, beglichen und dadurch Schuldbeziehungen zur DA Finance B. V. neu begründet. Gleichfalls zahlte die DA Finance B. V. im Namen und für Rechnung der DAIG die Barkomponente.

Insgesamt werden dementsprechend im verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2014 sonstige finanzielle Vermögenswerte in Höhe von 1.101,8 Mio. € ausgewiesen. Die Finanzmittel wurden in Höhe von 495,3 Mio. € durch eine Ziehung aus dem EMTN-Programm bereitgestellt, in Höhe von 473,3 Mio. € durch einen Termloan vom 26. September 2014 sowie aus der Inanspruchnahme der Revolving-Credit-Facility in Höhe von 124,7 Mio. € und vorhandenen liquiden Mitteln in Höhe von 8,5 Mio. €.

Am 28. Februar 2014 hatte der Vorstand auf Basis einer Genehmigung des Aufsichtsrats beschlossen, die Sachkapitalerhöhung gegen Gewährung von 11.780.000 neuer, auf Namen lautender Stammaktien unter

Ausschluss der Bezugsrechte der Altaktionäre durchzuführen, um bei Vollzug des Erwerbs des Vitus-Immobilien geschäfts Teile der Gesamtgegenleistung in Aktien begleichen zu können.

Die Sacheinlage als Teil der Gegenleistung im Rahmen der Gesamttransaktion wurde am 1. Oktober 2014 beim Handelsregister in Düsseldorf zur Eintragung angemeldet. Dieser Anmeldung liegt eine gutachterliche Bewertung des Immobilien geschäfts der Vitus-Gesellschaften vom 30. September 2014, repräsentiert durch die entsprechenden Geschäftsanteile der Gesellschaften, zugrunde. Die Eintragung der Sachkapitalerhöhung im Handelsregister und die Schaffung der neuen Aktien erfolgten am 9. Oktober 2014. Das gezeichnete Kapital beträgt demnach nun 252.022.425 €.

Der für die Sachkapitalerhöhung erstellte Wertpapierzulassungsprospekt datiert mit dem 13. Oktober 2014 auf das Datum der Genehmigung durch die BaFin. Die neu geschaffenen Aktien wurden zum Handel an der Frankfurter Wertpapierbör se und an der Luxemburger Wertpapierbör se zugelassen und seit dem 14. Oktober 2014 gehandelt.

Die bedingte Kaufpreisverpflichtung bezieht sich der Höhe und dem Grunde nach auf den Eintritt von Auswirkungen aus wertsteigernden Maßnahmen hinsichtlich der übertragenen Immobilienbestände.

Am 9. Oktober 2014 haben die DAIG als Verkäuferin und eine Tochtergesellschaft der LEG Immobilien AG (LEG) als Käuferin einen Kauf- und Abtretungsvertrag unterzeichnet, der Geschäftsanteile und Bestände an einem Immobilienportfolio von rund 9.600 Wohneinheiten umfasst. Das zu übertragende Portfolio stellt den in Nordrhein-Westfalen gelegenen Teilbestand des ehemaligen Vitus-Portfolios dar, dessen Erwerb die DAIG zum 1. Oktober 2014 vollzogen hatte. Die Übertragung der Bestände erfolgte zu Zeitwerten in Höhe von 462 Mio. € unter Anrechnung der damit in Verbindung stehenden Finanzschulden. Zusätzlich zur Gegenleistung für die Übertragung der Immobilienportfolios wurden weitere Vermögensgegenstände in Höhe von 10 Mio. € übertragen. Außerdem wird sich LEG an den ursprünglichen Transaktionskosten einschließlich Restrukturierungskosten im Verhältnis der Immobilienbestände beteiligen.

Die Akquisition des Vitus-Immobilien geschäfts stellt einen Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 dar.

Die vorläufige Gegenleistung für den Erwerb der Anteile an den Vitus-Gesellschaften setzt sich wie folgt zusammen:

in Mio. €

Netto-Barkaufpreiskomponente	53,1
Eigenkapitalinstrumente	269,2
Bedingte Kaufpreisverpflichtung	<u>4,6</u>
Gesamtgegenleistung	<u>326,9</u>

Die Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögensgegenstände und Schulden des Vitus-Immobilien geschäfts zu beizulegenden Zeitwerten auf den 1. Oktober 2014 basiert auf einem zu diesem Zwecke erstellten vorläufigen externen Wertgutachten. Diese Kaufpreisallokation berücksichtigt bereits separat die Vermögensgegenstände und Schulden, die an die LEG weitergereicht wurden. Bereits zum Erwerbszeitpunkt bestand die Intention, die betreffenden Portfolios kurzfristig weiterzureichen und zu keinem Zeitpunkt bestand die Absicht, die weitergereichten Bestände unternehmerisch über die Aufrechterhaltung des laufenden operativen Geschäfts hinaus zu betreiben.

Die im Rahmen des beschriebenen Unternehmenszusammenschlusses übernommenen Vermögensgegenstände und Schulden mit deren beizulegendem Zeitwert stellen sich vorläufig wie folgt dar:

in Mrd. €

Investment Properties	1,00
Liquide Mittel	0,06
Forderungen an verbundene Unternehmen	0,09
Sonstige Aktiva zu Zeitwerten	0,02
Zur Veräußerung vorgesehene LEG-Portfolio (Nettovermögen)	0,04
Summe Vermögenswerte	1,21
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-0,91
Pensionsverpflichtungen	-0,01
Latente Steuerschulden	-0,02
Sonstige Verbindlichkeiten	-0,05
Summe Verbindlichkeiten	-0,99
Nettovermögen zu Zeitwerten	0,22
Gegenleistung	0,33
Goodwill	0,11

Im Rahmen des Erwerbs der Vitus-Gruppe wurde für bestehende Verpflichtungen gegenüber den Mitarbeitern eine Eventualverbindlichkeit in Höhe von rund 29 Mio. € berücksichtigt.

Der Goodwill repräsentiert Synergien aus der geplanten Integration des Vitus-Immobiliengeschäfts. Der Goodwill wird vorläufig auf Business Units in Norddeutschland als identifizierte zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (Cash-Generating-Units (CGUs)) zugeordnet. Diese Allokation des Goodwills auf räumlich ausgewählte norddeutsche Business Units entspricht den identifizierten Synergiepotenzialen.

Sollten innerhalb von zwölf Monaten nach dem Erwerb Erkenntnisse auftreten, die eine abweichende Beurteilung des Ansatzes und der Höhe der zum Erwerbszeitpunkt übernommenen Vermögensgegenstände und Schulden erforderlich machen, so werden diese mit Rückwirkung auf den Erwerbszeitpunkt angepasst.

Im Geschäftsjahr sind Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 10,4 Mio. € erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst worden. Davon wurden 2,4 Mio. € bereits zahlungswirksam.

4 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Aufgrund des ausgeweiteten Geschäfts der konzerninternen Handwerkerorganisation wurden zur besseren Darstellung der Ertragslage erstmals zum 31. Dezember 2013 die aktivierten Eigenleistungen in einer separaten Position gezeigt. Bisher sind diese Leistungen von den originären Aufwendungen abgesetzt worden.

Die Vorjahreswerte wurden wie folgt angepasst:

<u>in Mio. €</u>	<u>01.01. - 30.09.2013</u>	<u>Änderungen 01.01. - 30.09.2013</u>	<u>01.01. - 30.09.2013 geändert</u>
Aktiviert Eigenleistungen	—	21,5	21,5
Materialaufwand	-357,1	-11,0	-368,1
Personalaufwand	-105,7	-6,7	-112,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-63,2	-3,8	-67,0

Der Wechsel der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hatte keinen Einfluss auf den Cashflow, die Bilanz und das Ergebnis je Aktie.

Schätzungen, Annahmen und Ermessensausübungen des Managements

Die Entscheidung des Managements über Art und Umfang von Schätzungen, Annahmen und Ermessensausübungen sind unverändert zum letzten Konzernabschluss vom 31. Dezember 2013.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgrund neuer Standards und Interpretationen

Die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2014 anzuwenden und haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG:

- IFRS 10 „Konzernabschlüsse“
- IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“
- IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“
- IFRIC 21 „Abgaben“
- Änderungen an IAS 27 „Einzelabschlüsse“
- Änderungen an IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“
- Änderungen an IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung“
- Änderungen an IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“
- Änderungen an IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“

Die Anwendung des folgenden Standards ist für das Geschäftsjahr 2014 noch nicht verpflichtend:

- IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“

Der IFRS 15 ersetzt die bisherigen Standards und Interpretationen zur Erlöserfassung und schafft ein einheitliches Regelwerk für alle Fragen der Erlöserfassung aus Verträgen mit Kunden. Das Grundprinzip des IFRS 15 besteht darin, dass es zukünftig nur noch ein einheitliches Modell für die Umsatzrealisierung gibt. Anhand eines fünfstufigen Rahmenmodells stellt der IFRS 15 dar, wann und in welcher Höhe Umsätze zu erfassen sind. Weitere Änderungen können sich aufgrund der Neuregelungen bei der Umsatzrealisierung bei Kontrollübergang, bei Mehrkomponenten geschäften, bei der Umsatzrealisierung über den Zeitraum der Leistungserbringung sowie durch erweiterte Anhangangaben ergeben. Der neue Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die DAIG prüft die Auswirkungen des neuen Standards.

- IFRS 9 „Finanzinstrumente“

Der IFRS 9 beinhaltet überarbeitete Vorgaben zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten einschließlich Impairment-Regelungen und ergänzt die im Jahr 2013 veröffentlichten neuen Regelungen zum Hedge-Accounting. Mit der nun herausgegebenen finalen Fassung von IFRS 9 wird ein neues Wertminderungsmodell für zu erwartende Verluste eingeführt. Des Weiteren wird das Klassifizierungs- und Bewertungsmodell für bestimmte Schuldinstrumente um die Kategorie „beizulegender Zeitwert mit Erfassung der Änderungen im sonstigen Ergebnis“ (fair value through other comprehensive income, FVTOCI) erweitert. Die neue Kategorie wird für Geschäftsmodelle eingeführt, bei denen Vermögenswerte sowohl zum Verkauf als auch zur Vereinnahmung von Cashflows gehalten werden. Der Standard ersetzt damit alle früheren Fassungen von IFRS 9 und tritt für alle Berichtsperioden in Kraft, die ab dem 1. Januar 2018 beginnen. Eine frühere Anwendung ist vorbehaltlich lokaler Regelungen zulässig. Die DAIG prüft die Auswirkungen des neuen Standards.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

5 ERLÖSE AUS DER IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

in Mio. €	01.01. - 30.09.2014	01.01. - 30.09.2013
Mieteinnahmen	572,7	546,1
Betriebskosten	250,8	239,1
ERLÖSE AUS DER VERMIETUNG	823,5	785,2
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	13,2	14,3
ERLÖSE AUS DER IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG	836,7	799,5

6 ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN

in Mio. €	01.01. - 30.09.2014	01.01. - 30.09.2013
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	116,4	98,5
Buchwert der veräußerten Investment Properties	– 84,0	– 79,5
ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON INVESTMENT PROPERTIES	32,4	19,0
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	96,6	127,6
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	– 96,6	– 127,6
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	16,5	17,2
ERGEBNIS AUS DEM VERKAUF DER ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENEN		
IMMOBILIEN	16,5	17,2
	48,9	36,2

Die Wertanpassung von zur Veräußerung vorgesehenen Investment Properties führte zum 30. September 2014 zu einem positiven Ergebnis von 16,5 Mio. € (1. Quartal bis 3. Quartal 2013: 17,2 Mio. €). Nach erfolgter Wertanpassung wurden diese Immobilien in den Bilanzposten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ umgebucht.

7 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG VON INVESTMENT PROPERTIES

Die Bewertung der Investment Properties führte zum 30. September 2014 saldiert zu einem positiven Ergebnis in Höhe von 26,9 Mio. € (1. Quartal bis 3. Quartal 2013: 540,1 Mio. €) (siehe Erläuterung (13) Investment Properties).

8 MATERIALAUFWAND

in Mio. €	01.01. - 30.09.2014	01.01. - 30.09.2013 geändert*
Aufwendungen für Betriebskosten	246,6	240,2
Aufwendungen für Instandhaltung	100,7	83,9
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	35,4	44,0
	382,7	368,1

* Siehe Erläuterungen (4) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

9 PERSONALAUFWAND

in Mio. €	01.01. - 30.09.2014	01.01. - 30.09.2013 geändert*
Löhne und Gehälter	108,5	93,5
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	21,7	18,9
	130,2	112,4

* Siehe Erläuterungen (4) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Zum 30. September 2014 waren 3.436 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (30. September 2013: 2.815) in der DAIG beschäftigt.

10 FINANZAUFWENDUNGEN

Die Finanzaufwendungen betreffen hauptsächlich den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden.

Der nicht zahlungswirksame Zinsaufwand aus der Anwendung der Effektivzinsmethode betrug im Berichtszeitraum 13,9 Mio. €. Im Zeitraum 1. Quartal bis 3. Quartal 2013 wurden die Finanzaufwendungen durch die Anwendung der Effektivzinsmethode um 27,6 Mio. € entlastet.

In den Zinsaufwendungen sind die Zinsanteile an Rückstellungszuführungen für Pensionen in Höhe von 6,8 Mio. € (1. Quartal bis 3. Quartal 2013: 6,1 Mio. €) und für sonstige übrige Rückstellungen in Höhe von 1,4 Mio. € (1. Quartal bis 3. Quartal 2013: 0,4 Mio. €) enthalten.

Darüber hinaus waren die Finanzaufwendungen im Zeitraum vom 1. Quartal bis zum 3. Quartal 2013 in Höhe von 1,9 Mio. € durch die Aufzinsung der Verpflichtung aus Nachversteuerung des bislang steuerfreien sogenannten EK02-Bestands belastet. Die Ertragsteuerverbindlichkeit wurde im Verlauf des Vorjahres vorzeitig vollständig zurückgezahlt.

Im Zeitraum vom 1. Quartal bis zum 3. Quartal 2014 sind Transaktionskosten in Höhe von 4,1 Mio. € aufwandswirksam erfasst worden, während der Zeitraum vom 1. Quartal bis zum 3. Quartal 2013 in Höhe von 17,9 Mio. € durch Transaktionskosten beeinflusst war.

Des Weiteren haben Zinsen aus Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen das Ergebnis in Höhe von 24,3 Mio. € (1. Quartal bis 3. Quartal 2013: 26,8 Mio. €) belastet.

Die im Berichtszeitraum angefallenen Zinsaufwendungen aus Swaps betragen 11,1 Mio. € (1. Quartal bis 3. Quartal 2013 30,5 Mio. €).

11 ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern betreffen mit 5,5 Mio. € einen Steuerertrag aus laufenden Steuern (1. Quartal bis 3. Quartal 2013 Steuerertrag: 0,4 Mio. €) und mit 59,3 Mio. € (1. Quartal bis 3. Quartal 2013: 200,1 Mio. €) latente Steuern. Der laufende Steueraufwand beinhaltet einen Steuerertrag für frühere Jahre in Höhe von 11,5 Mio. € (1. Quartal bis 3. Quartal 2013: Steuerertrag 6,4 Mio. €).

Dem Ertragsteueraufwand liegt der für das gesamte Geschäftsjahr zu erwartende durchschnittliche effektive Konzernsteuersatz zu Grunde. Der für 2014 erwartete effektive Konzernsteuersatz für laufende und latente Steuern beträgt 30,58% (1. Quartal bis 3. Quartal 2013: 29,63%). Der Konzernsteuersatz beinhaltet die deutsche Körperschaft- und Gewerbesteuer.

12 ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie wird mittels Division des auf die Anteilseigner entfallenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Stammaktien errechnet.

	<u>01.01. - 30.09.2014</u>	<u>01.01. - 30.09.2013</u>
Auf die Anteilseigner der DAIG entfallendes Periodenergebnis (in Mio. €)	117,3	469,2
Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück)	236.432.901	208.184.408
ERGEBNIS JE AKTIE (VERWÄSSERT UND UNVERWÄSSERT) IN €	0,50	2,25

Im März 2014 erfolgte eine Bar-Kapitalerhöhung gegen Ausgabe neuer Aktien in Höhe von 16.000.000 Stück, was zu einer Gesamtzahl von 240.242.425 Aktien führte.

Im laufenden Geschäftsjahr sowie im Vorjahr waren keine verwässernden Finanzinstrumente im Umlauf. Das unverwässerte ist somit mit dem verwässerten Ergebnis identisch.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

13 INVESTMENT PROPERTIES

in Mio. €

STAND: 1. JANUAR 2014	10.266,4
Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	1.055,6
Zugänge	13,6
Aktivierte Modernisierungskosten	134,8
Erhaltene Zuschüsse	-0,3
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-92,1
Abgänge	-84,0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	26,9
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	16,5
STAND: 30. SEPTEMBER 2014	11.337,4
STAND: 1. JANUAR 2013	9.843,6
Zugänge	0,9
Aktivierte Modernisierungskosten	90,8
Erhaltene Zuschüsse	-2,0
Umbuchungen von Sachanlagen	1,1
Umbuchungen zu Sachanlagen	-3,4
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-124,7
Abgänge	-117,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	553,7
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	24,3
STAND: 31. DEZEMBER 2013	10.266,4

Die Bestimmung des Fair Values der Investment Properties erfolgte in Anlehnung an die Definition des Market Values des International Valuation Standard Committee anhand der sogenannten Discounted-Cash-Flow (DCF)-Methodik.

Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse stellen sich zum 30. September 2014 wie folgt dar:

BEWERTUNGSPARAMETER

Verwaltungskosten Wohnen	durchschnittlich 250 € pro Mieteinheit / Jahr
Instandhaltungskosten Wohnen	durchschnittlich 9,75 € pro m ² / Jahr
Kosten für Wohnungsherrichtung	durchschnittlich 3,26 € pro m ² / Jahr
Kostensteigerung / Inflation	1,5% pro Jahr
Marktmiete	durchschnittlich 6,07 € pro m ² / Jahr
Marktmietsteigerung	durchschnittlich 1,2% pro Jahr
Stabilisierte Leerstandsquote	durchschnittlich 2,9%
Diskontierungszinssatz	durchschnittlich 6,1%
Kapitalisierungszinssatz	durchschnittlich 5,0%

BEWERTUNGSERGEBNISSE

Nettoanfangsrendite	4,9%
Istmieten-Multiplikator	14,4-fach
Marktwert pro m ²	945 € pro m ² Mietfläche

Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland entwickelt sich weiterhin positiv. Dies zeigt sich auch in der Entwicklung der Bestandsmieten der DAIG. Neben den gestiegenen Mieteinnahmen führten insbesondere die Ablösung von Preisbindungen sowie die Modernisierungsleistung im Bestand zu positiven Werteffekten und im Vergleich zum Jahresende zu einem Ergebnis durch Fair Value-Anpassungen von 26,9 Mio. € im Dreivierteljahreszeitraum endend zum 30. September 2014.

DAIG hat eine Vereinbarung getroffen zum Erwerb von ca. 5.000 Wohneinheiten zum Preis von rund 323 Mio. € (Bestellobligo) mit angestrebtem Vollzugsdatum 1. April 2015.

14 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in Mio. €	30.09.2014		31.12.2013	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Übrige Beteiligungen	1,6	—	1,6	—
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	33,6	—	33,6	—
Wertpapiere	2,9	—	3,7	—
Sonstige Ausleihungen	3,5	—	3,6	—
Derivate	22,3	—	—	—
Leistungen im Rahmen Erwerb Vitus-Gruppe*	—	1.101,8	—	—
Dividenden von übrigen Beteiligungen	—	—	—	2,1
	<u>63,9</u>	<u>1.101,8</u>	<u>42,5</u>	<u>2,1</u>

* Siehe Erläuterungen (3) Konsolidierungskreis

15 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in Mio. €	30.09.2014	31.12.2013
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	39,5	90,5
Forderungen aus Vermietung	13,1	12,0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,4	1,0
	<u>53,0</u>	<u>103,5</u>

16 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Schecks sowie Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Ursprungslaufzeit von bis zu drei Monaten in Höhe von insgesamt 196,9 Mio. € (31.12.2013: 547,8 Mio. €).

In Höhe von 37,5 Mio. € (31.12.2013: 49,1 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen.

17 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte in Höhe von 41,4 Mio. € (31.12.2013: 45,9 Mio. €) enthalten die Buchwerte der zur Veräußerung bestimmten Immobilien, für die konkrete Veräußerungsabsichten vorliegen, und deren Veräußerung innerhalb der nächsten zwölf Monate als höchstwahrscheinlich angesehen wird.

18 EIGENKAPITAL

Gezeichnetes Kapital

Die Hauptversammlung vom 30. Juni 2013 hat den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 29. Juni 2018 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 111.111.111 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und / oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals und unter bestimmten Umständen unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre um insgesamt bis zu 111.111.111 € zu erhöhen (Genehmigtes Kapital).

Mit Beschlüssen des Vorstands vom 28. Februar 2014 und 4. März 2014 über eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen in Höhe von 16.000.000 € unter Ausschluss des Bezugsrechts der bestehenden Aktionäre entsprechend § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG ist das bestehende Genehmigte Kapital teilweise ausgenutzt worden. Diesen Beschlüssen des Vorstands hat der Aufsichtsrat bzw. der Finanzausschuss des Aufsichtsrats, auf den der Aufsichtsrat mit Beschluss vom 28. Februar 2014 bestimmte Befugnisse delegiert hatte, mit Beschlüssen vom 28. Februar 2014 und 4. März 2014 zugestimmt. Die Eintragung im Handelsregister von Düsseldorf erfolgte am 7. März 2014. Nach dieser Kapitalerhöhung war das gezeichnete Kapital der Deutschen Annington Immobilien SE in 240.242.425 nennwertlose auf den Namen lautende Stückaktien eingeteilt. Sie sind ab dem 1. Januar 2013 voll gewinnanteilsberechtig.

Die aus der Kapitalerhöhung vom 7. März 2014 stammenden Aktien wurden im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) zu einem Ausgabebetrag von 19,00 € erfolgreich am Markt platziert.

Der Vorstand wurde am 9. Mai 2014 in der Hauptversammlung der Deutschen Annington Immobilien SE ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 8. Mai 2019 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 25.010.101 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und / oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre um insgesamt bis zu 25.010.101 € zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2014). Der Beschluss der Hauptversammlung über die vorgenannte Schaffung des genehmigten Kapitals und die entsprechende Satzungsänderung wurden am 30. Juni 2014 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Düsseldorf eingetragen.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt 1.716,1 Mio. € (31.12.2013: 1.430,1 Mio. €).

Im 1. Halbjahr 2014 erhöhte sich die Kapitalrücklage durch das Agio aus der Ausgabe neuer Aktien um 288,0 Mio. €. Die im Rahmen der Ausgabe der neuen Aktien auf die Gesellschaft entfallenden Kapitalbeschaffungskosten in Höhe von 3,0 Mio. € wurden unter Berücksichtigung latenter Steuereffekte in Höhe von 1,0 Mio. € mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Dividende

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 9. Mai 2014 in Düsseldorf wurde unter anderem für das Geschäftsjahr 2013 eine Dividendenzahlung in Höhe von 70 Cent pro Aktie beschlossen. Diese Dividende wurde am 12. Mai 2014 ausgeschüttet.

19 RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen setzen sich zum 30. September 2014 aus Pensionsrückstellungen in Höhe von 331,5 Mio. € (31.12.2013: 291,0 Mio. €), Steuerrückstellungen für laufende Ertragsteuern von 57,2 Mio. € (31.12.2013: 64,4 Mio. €) und übrige Rückstellungen von insgesamt 148,0 Mio. € (31.12.2013: 135,8 Mio. €) zusammen.

Die Erhöhung der Pensionsrückstellungen gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Erfassung von versicherungsmathematischen Verlusten, die auf die Absenkung des Rechnungszinssatzes auf 2,3% (31.12.2013: 3,3%) zurückzuführen sind. Die sich hieraus ergebenden versicherungsmathematischen Verluste werden erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst.

20 SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in Mio. €	30.09.2014		31.12.2013	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
SONSTIGE ORIGINÄRE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN				
gegenüber Kreditinstituten	2.761,3	171,0	2.512,7	150,6
gegenüber anderen Kreditgebern	4.165,9	14,3	2.970,9	25,7
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	—	58,9	—	26,8
DERIVATIVE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	—	18,3	—	7,4
Cashflow Hedges	59,0	—	69,4	—
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	—	-8,8	—	1,6
	6.986,2	253,7	5.553,0	212,1

Die Zinsabgrenzung für Cashflow Hedges ist Bestandteil des Buchwerts der Zinsswaps im Hedge-Accounting. Bei der Zinsabgrenzung für Cashflow Hedges handelt es sich im Wesentlichen um eine Forderung aus dem Zinswährungsswap, da mit der Bank ein Bruttosettlement erfolgt und die Zahlung der Bank nach dem Stichtag eingegangen ist.

Die in 2013 begebenen US-Dollar Unternehmensanleihen werden nach den anzuwendenden IFRS Regelungen zum Stichtagskurs umgerechnet. Unter Berücksichtigung des durch das abgeschlossene

Zinssicherungsgeschäft festgeschriebenem Sicherungskurses läge diese Finanzverbindlichkeit um 55,1 Mio. € unter dem bilanzierten Wert.

Die Nominalverpflichtungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern haben sich wie folgt entwickelt:

<u>in Mio. €</u>	<u>30.09.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Unternehmensanleihe (Bond)*	700,0	700,0
Unternehmensanleihe (Bond)*	600,0	600,0
Unternehmensanleihe (US-Dollar)*	554,9	554,9
Unternehmensanleihe (US-Dollar)*	184,9	184,9
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	500,0
Unternehmensanleihe (EMTN)*	500,0	—
Unternehmensanleihe (Hybrid)*	700,0	—
Term Loan*	475,0	—
Portfoliofinanzierungen		
Landesbank Hessen-Thüringen und SEB AG*	—	248,5
Norddeutsche Landesbank (1)*	142,6	144,2
Corealcredit Bank AG*	159,3	162,3
Berlin-Hannoversche Hypothekbank (Landesbank Berlin)*	597,4	640,9
Nordrheinische Ärzteversorgung	37,1	38,5
AXA S.A. (Société Générale S.A.)*	164,3	174,8
Norddeutsche Landesbank (2)*	127,2	129,4
Berlin-Hannoversche Hypothekbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden-Württemberg*	440,6	465,5
Pfandbriefbank AG*	181,2	190,3
Deutsche Hypothekbank*	185,3	—
Kreditlinie	124,7	—
Hypothekendarlehen	719,3	993,9
	<u>7.093,8</u>	<u>5.728,1</u>

* DAIG ist im Rahmen dieser Finanzierung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen („Financial Covenants“) verpflichtet

Im gesamten DAIG Konzern erfolgten bis zum 30. September 2014 planmäßige Tilgungen von insgesamt 42,8 Mio. € sowie außerplanmäßige Rückzahlungen in Höhe von 964,8 Mio. €. Dem standen Darlehensaufnahmen in Höhe von 1.806,4 Mio. € gegenüber.

Im Rahmen der Übernahme der DeWAG-Gruppe wurden Portfoliofinanzierungen und Hypothekendarlehen mit einem Nominalvolumen von 565,5 Mio. € übernommen.

Aktualisierung der EMTN-Daueremission (European-Midterm-Notes-Program) und Begebung einer Anleihe aus diesem Programm

Die Finanzaufsicht des Großherzogtums Luxemburg (CSSF) hat die jährlich notwendige Aktualisierung des Prospekts der EMTN-Daueremission am 30. Juni 2014 genehmigt. Auf Basis dieser Aktualisierung hat die DAIG über ihre niederländische Finanzierungsgesellschaft eine Anleihe in Höhe von 500 Mio. € begeben. Die Platzierung der Anleihe erfolgte am 9. Juli 2014 zu einem Ausgabekurs von 99,412%, einem Coupon von 2,125% und einer Laufzeit von acht Jahren. Der Mittelzufluss dient der Finanzierung der Akquisition der Vitus-Gruppe und wurde unter Ausnutzung der höchst vorteilhaften Marktbedingungen bereits vorzeitig im Juli erzielt.

Begebung einer Hybrid-Anleihe

Die DAIG hat am 1. April 2014 die Emission einer subordinierten und langlaufenden Anleihe (Hybrid-Anleihe) im Volumen von 700 Mio. € vereinbart. Die Schuldverschreibungen mit einer Laufzeit von bis zu 60 Jahren haben einen anfänglichen Nominalzinssatz von 4,625% und können, sofern das Unternehmen ihre Kündigungsoptionen nutzt, erstmalig nach fünf Jahren (und danach alle fünf Jahre) zurückgeführt werden. Die Platzierung der Hybrid-Anleihe erfolgt über die Deutsche Annington Finance B. V. zu einem Ausgabebetrag von 99,782%. Der Vollzug der Emission erfolgte am 8. April 2014.

Term Loan

Die Deutsche Annington Finance B. V. hat am 16. September 2014 mit Barclays Bank plc und J.P. Morgan Limited einen Kreditvertrag (Term Loan) über 475 Mio. € geschlossen, der am 26. September 2014 im Rahmen der Finanzierung der Vitus-Akquisition in voller Höhe zur Auszahlung kam. Die Kreditvereinbarung hat eine maximale Laufzeit von 18 Monaten und wird auf EURIBOR-Basis zuzüglich eines Margenaufschlags verzinst.

HSH Nordbank

Im Zusammenhang mit der Akquisition der DeWAG-Gruppe wurde ein von der HSH Nordbank am 12. Dezember 2013 in Höhe von 131,5 Mio. € zur Verfügung gestelltes Darlehen übernommen. Das Darlehen wurde durch Zahlungen am 30. Juni 2014 und 16. Juli 2014 vollständig zurückgeführt.

Deutsche Hypothekenbank (Actien-Gesellschaft)

Die im April 2014 von der DAIG übernommene DeWAG-Gruppe hat im Oktober 2011 einen Konsortialkredit unter der Führung der Deutschen Hypothekenbank (Actien-Gesellschaft) in Höhe von 208,0 Mio. € übernommen. Das Darlehen wird mit 3,96% verzinst und hat eine Laufzeit bis Oktober 2021. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt.

SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN UND ANGABEN

21 ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZU DEN FINANZINSTRUMENTEN

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte 30.09.2014	Wertansatz Bilanz nach IAS 39				Wertansatz Bilanz nach IAS 17		Fair Value 30.09.2014	Fair Value- Hierarchie Stufe
			Nominal- wert	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Anschaf- fungs- konten	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- neutral	Fair value 30.09.2014		
Vermögenswerte										
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente . . .	LaR	196,9	196,9					196,9	1	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen										
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	LaR	39,5		39,5				39,5	2	
Forderungen aus Vermietung . .	LaR	13,1		13,1				13,1	2	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	LaR	0,4		0,4				0,4	2	
Finanzielle Vermögenswerte										
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	LaR	33,6		33,6				48,1	2	
Sonstige Ausleihungen	LaR	3,5		3,5				3,5	2	
Erwerb finanzielle Vermögenswerte wg. Vitus- Gruppe	LaR	1.101,8		1.101,8				1.101,8	2	
Sonstige originäre finanzielle Vermögenswerte										
Langfristige Wertpapiere	AfS	2,9					2,9	2,9	1	
Übrige Beteiligungen	AfS	1,6			1,6			1,6	n.a.	
Derivative finanzielle Vermögenswerte										
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	n.a.	22,3						22,3	2	
Schulden										
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen										
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	FLAC	21,6		21,6				21,6	2	
Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	FLAC	22,8		22,8				22,8	2	
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten										
gegenüber Kreditinstituten . . .	FLAC	2.932,3		2.932,3				2.978,8	2	
gegenüber anderen Kreditgebern	FLAC	4.087,9		4.087,9				4.348,0	2	
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen										
Verbindlichkeiten	FLAC	58,9		58,9				58,9	2	
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n.a.	92,4					92,4	126,6	2	
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten										
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	FLHFT	18,3				18,3		18,3	3	
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	n.a.	4,8						4,8	2	
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n.a.	54,2						54,2	2	
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	n.a.	-8,7						-8,7	2	
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39										
Loans and Receivables	LaR	1.388,8	196,9	1.191,9	—	—	—	1.403,3		
Available-for-Sale Financial Assets	AfS	4,5	—	—	1,6	—	2,9	4,5		
Financial Liabilities Held-for-Trading	FLHFT	18,3	—	—	—	18,3	—	18,3		
Financial Liabilities measured at Amortised Cost	FLAC	7.123,5	—	7.123,5	—	—	—	7.430,1		
Finanzielle Vermögenswerte und Finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht unter IAS 39 fallen										
Leistungen an Arbeitnehmer IAS 19										
Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen		8,3								
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		331,5								

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2013	Wertansatz Bilanz nach IAS 39					Wertansatz Bilanz nach IAS 17	Fair Value 31.12.2013	Fair Value- Hierarchie Stufe
			Nominal- wert	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Anschaf- fungs- kosten	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- neutral			
Vermögenswerte										
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	547,8	547,8					547,8	1	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen										
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	LaR	90,4		90,4				90,4	2	
Forderungen aus Vermietung	LaR	12,1		12,1				12,1	2	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	LaR	1,0		1,0				1,0	2	
Sonstige Vermögenswerte										
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	LaR	3,0		3,0				3,0	2	
Finanzielle Vermögenswerte										
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	LaR	33,6		33,6				37,4	2	
Sonstige Ausleihungen	LaR	3,6		3,6				3,6	2	
Dividenden von übrigen Beteiligungen	LaR	2,1		2,1				2,1	2	
Sonstige originäre finanzielle Vermögenswerte										
Langfristige Wertpapiere	AfS	3,7					3,7	3,7	1	
Übrige Beteiligungen	AfS	1,6			1,6			1,6	n.a.	
Schulden										
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen										
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	FLAC	19,5		19,5				19,5	2	
Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	FLAC	28,4		28,4				28,4	2	
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten										
gegenüber Kreditinstituten	FLAC	2.663,3		2.663,3				2.756,2	2	
gegenüber anderen Kreditgebern	FLAC	2.904,7		2.904,7				2.945,5	2	
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	FLAC	26,8		26,8				26,8	2	
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n.a.	91,9					91,9	109,4	2	
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten										
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	FLHFT	7,4				7,4		7,4	3	
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	n.a.	24,7				10,6	14,1	24,7	2	
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n.a.	44,7				6,9	37,8	44,7	2	
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	n.a.	1,6				1,6		1,6	2	
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39										
Loans and Receivables	LaR	693,6	547,8	145,8	—	—	—	—	697,4	
Available-for-Sale financial assets	AfS	5,3	—	—	1,6	—	3,7	—	5,3	
Financial Liabilities										
Held-for-Trading	FLHFT	7,4	—	—	—	7,4	—	—	7,4	
Financial Liabilities measured at Amortised Cost	FLAC	5.642,7	—	5.642,7	—	—	—	—	5.776,4	
Finanzielle Vermögenswerte und Finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht unter IAS 39 fallen										
Leistungen an Arbeitnehmer IAS 19										
Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen		8,1								
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		291,0								

Die folgende Tabelle stellt die Vermögenswerte und Schulden dar, die in der Bilanz zum Fair Value angesetzt werden, und deren Klassifizierung hinsichtlich der Fair Value-Hierarchie:

<u>in Mio. €</u>	<u>30.09.2014</u>	<u>Stufe 1</u>	<u>Stufe 2</u>	<u>Stufe 3</u>
VERMÖGENSWERTE				
Investment Properties	11.337,4			11.337,4
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	2,9	2,9		
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	41,4		41,4	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges	22,3		22,3	
SCHULDEN				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	18,3			18,3
Cashflow Hedges	50,2		50,2	
<u>in Mio. €</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>Stufe 1</u>	<u>Stufe 2</u>	<u>Stufe 3</u>
VERMÖGENSWERTE				
Investment Properties	10.266,4			10.266,4
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	3,7	3,7		
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	45,9		45,9	
SCHULDEN				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	7,4			7,4
Cashflow Hedges	71,0		71,0	

Soweit verschiedene Inputfaktoren für die Bewertung maßgeblich sind, wird der Fair Value der Hierarchiestufe zugeordnet, die dem Inputfaktor der niedrigsten Stufe entspricht, der für die Bewertung insgesamt wesentlich ist.

Wenn sich das Level der verwendeten Inputparameter eines Finanzinstruments in einer dem Erstansatz nachfolgenden Periode ändern sollte, wird das Finanzinstrument zum Ende dieser Berichtsperiode der neuen Hierarchiestufe zugeordnet. In der Berichtsperiode kam es zu keinen Wechseln einzelner Finanzinstrumente zwischen den Hierarchiestufen.

Die DAIG bewertete ihre Investment Properties anhand der Discounted-Cash-Flow (DCF)-Methodik (Stufe 3). Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse sind dem Kapitel (13) Investment Properties zu entnehmen.

Die Bewertung der Wertpapiere erfolgt anhand notierter Marktpreise auf aktiven Märkten (Stufe 1).

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte der Investment Properties werden zum Zeitpunkt der Umbuchung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit ihrem neuen Fair Value, dem vereinbarten Kaufpreis, angesetzt (Stufe 2).

Zur Bewertung der originären und derivativen Finanzinstrumente werden zunächst Zahlungsströme kalkuliert und diese Zahlungsströme nachfolgend diskontiert. Zur Diskontierung wird neben dem tenorspezifischen EURIBOR (3M; 6M) das jeweilige Kreditrisiko herangezogen. In Abhängigkeit von den erwarteten Zahlungsströmen wird bei der Berechnung entweder das eigene oder das Kontrahentenrisiko berücksichtigt. Im Konzernzwischenabschluss war jeweils das eigene Kreditrisiko relevant. Dieses wird für die wesentlichen Risiken aus am Kapitalmarkt beobachtbaren Notierungen abgeleitet und liegt in Abhängigkeit von der Restlaufzeit zwischen 35 und 90 Basispunkten.

Die Fair Value-Bewertung der sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten erfolgt durch Diskontierung der vertraglich vereinbarten zukünftigen Cashflows.

Der beizulegende Zeitwert der Andienungsrechte für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile wird grundsätzlich durch den Unternehmenswert der Gesellschaften bestimmt; sofern ein vertraglich

vereinbarer Mindestkaufpreis diesen Betrag übersteigt, wird dieser Kaufpreis angesetzt (Stufe 3). Die nicht beobachtbaren Bewertungsparameter könnten durch eine Änderung des Unternehmenswerts dieser Gesellschaften schwanken. Eine hohe Wertänderung ist allerdings nicht wahrscheinlich, da das Geschäftsmodell gut prognostizierbar ist.

Die anschließende Darstellung zeigt die Entwicklung der Andienungsrechte:

in Mio. €	Stand 01.01.	Änderung	Veränderungen		Stand 30.09.
		Konsoli- dierungskreis	erfolgs- wirksam	zahlungs- wirksam	
2014					
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	7,4	18,6	0,5	- 8,2	18,3
2013					
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	7,0	—	0,5	- 0,1	7,4

Im Rahmen des Erwerbs der DeWAG-Gruppe wurde ein Vertrag über die Begründung von Andienungsrechten geschlossen. Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt wurden diese Andienungsrechte mit einem beizulegenden Zeitwert von 18,6 Mio. € bewertet. Insbesondere durch zahlungswirksame Vorgänge (gesellschaftsrechtliche Umstrukturierungen und Ausschüttung) hat sich der Wert dieses Andienungsrechts zum Berichtszeitpunkt auf 10,4 Mio. € vermindert.

Zur Bewertung der Zinsswaps werden zukünftige Zahlungsströme kalkuliert, die anschließend diskontiert werden (Stufe 2). Die kalkulierten Zahlungsströme ergeben sich aus den Vertragskonditionen. Die Vertragskonditionen verweisen dabei auf die EURIBOR-Referenzwerte (3M- und 6M-EURIBOR).

Die kalkulierten Zahlungsströme des Währungsswaps ergeben sich aus den Forwardkurven für USD / EUR. Die Zahlungsströme werden auf Basis der Referenzzinssätze der jeweiligen Währung diskontiert (LIBOR und EURIBOR) und zum aktuellen Wechselkurs in Euro umgerechnet (Stufe 2).

22 FINANZIELLES RISIKOMANAGEMENT

Die bestehenden finanziellen Risiken der DAIG haben sich seit dem 31. Dezember 2013 nicht wesentlich verändert.

Für eine detaillierte Beschreibung des Zinsrisikos, der Kreditrisiken, der Marktrisiken sowie des Liquiditätsrisikos wird auf den Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 verwiesen.

23 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Das Nominalvolumen der Zinsswaps beträgt zum Berichtszeitpunkt 737,6 Mio. € (31.12.2013: 996,4 Mio. €). Die Zinskonditionen variieren zwischen 1,295% und 4,470% bei ursprünglichen Laufzeiten von 4,75 bis zehn Jahren.

Das Nominalvolumen der Cross-Currency-Swaps beträgt zum Berichtszeitpunkt 739,8 Mio. € (31.12.2013: 739,8 Mio. €). Die Zinskonditionen betragen für vier Jahre 2,970% und für zehn Jahre 4,580%.

Im Rahmen des Cashflow Hedge-Accounting wurden zum 30. September 2014 langfristige Derivate mit negativen Marktwerten in Höhe von insgesamt 59,0 Mio. € (31.12.2013: 71,0 Mio. €) unter den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen, dem standen langfristige Derivate mit positiven Marktwerten in Höhe von insgesamt 22,3 Mio. € (31.12.2013: 0,0 Mio. €) unter den sonstigen finanziellen Vermögenswerten gegenüber.

Zum Berichtszeitpunkt sind alle bei der DAIG zur Anwendung kommenden derivativen Finanzinstrumente in eine wirksame Sicherungsbeziehung gemäß IAS 39 eingebunden.

24 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die DAIG ist ein integriertes Immobilienunternehmen. Im Mittelpunkt der Unternehmenspolitik steht die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts. Mit einer werterhöhenden Bewirtschaftung der Immobilienbestände, mit wertschaffenden Investitionen sowie einem aktiven Portfoliomanagement wird ein stetiges Wachstum der Ertragskraft angestrebt. Die Immobilienbestände befinden sich ausschließlich in Deutschland.

Die konsequente Wertorientierung spiegelt sich in dem internen Steuerungssystem wider. Hierfür wird in die beiden Segmente Bewirtschaftung und Vertrieb unterschieden.

Im Segment Bewirtschaftung werden alle Geschäftsaktivitäten für das aktive Management sowie die Investitionen in die Wohnimmobilien zusammengefasst.

In das Bewirtschaftungssegment fließen nur die Betriebskosten ein, die nicht auf Mieter umgelegt werden können. Die anderen Erträge aus der Bewirtschaftung werden innerhalb des Bewirtschaftungssegments mit den operativen Kosten saldiert und daher nicht brutto als Umsätze ausgewiesen. Die dargestellten Instandhaltungen beinhalten die zu Marktpreisen bewerteten Leistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation.

Im Segment Vertrieb sind alle Geschäftsaktivitäten gebündelt, die den Einzelverkauf von Wohnungen (Privatisierung) sowie den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non-Core-Verkäufe) betreffen.

Ein konzernweit einheitliches Planungs- und Controllingssystem gewährleistet, dass Ressourcen für beide Segmente effizient allokiert und deren erfolgreicher Einsatz überwacht werden.

Die Berichterstattung an die zentralen Entscheidungsträger und damit die Beurteilung der Geschäftsentwicklung sowie die Allokation von Ressourcen erfolgt auf Basis dieser Segmentierung. Dementsprechend folgt die Segmentberichterstattung gemäß IFRS 8.22 dieser Darstellung. Dabei wird auf eine regionale Betrachtung verzichtet. Vermögens- und Schuldposten werden nicht nach Segmenten differenziert betrachtet.

Die interne Berichterstattung basiert grundsätzlich auf IFRS Rechnungslegungsstandards.

Die Beurteilung des Geschäftserfolgs durch die zentralen Entscheidungsträger erfolgt anhand der Erlöse sowie anhand des Segmentergebnisses. Das Segmentergebnis repräsentiert ein um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte bereinigtes Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern ohne Effekte aus Wertanpassungen gemäß IAS 40 (adjusted EBITDA).

<u>in Mio. €</u>	<u>Bewirtschaftung</u>	<u>Vertrieb</u>	<u>Sonstige*</u>	<u>Konzern</u>
01.01. - 30.09.2014				
SEGMENTERLÖSE	572,7	213,0	264,0	1.049,7
Buchwert der veräußerten Immobilien		- 180,6		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		18,8		
Instandhaltungen	- 106,4			
Operative Kosten	- 101,8	- 15,5	- 264,0	
EBITDA (BEREINIGT UM SONDEREINFLÜSSE)	364,5	35,7	0,0	400,2
Sondereinflüsse				- 40,5
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien				- 2,3
EBITDA IFRS				357,4
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties				26,9
Abschreibungen				- 5,1
Erträge aus sonstigen Beteiligungen				- 0,9
Finanzerträge				4,2
Finanzaufwendungen				- 206,7
EBT				175,8
Ertragsteuern				- 53,8
PERIODENERGEBNIS				122,0

* Enthält 250,8 Mio. € Betriebskosten und 13,2 Mio. € andere Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung

<u>in Mio. €</u>	<u>Bewirtschaftung</u>	<u>Vertrieb</u>	<u>Sonstige*</u>	<u>Konzern</u>
01.01. - 30.09.2013				
SEGMENTERLÖSE	546,1	226,1	253,4	1.025,6
Buchwert der veräußerten Immobilien		- 207,1		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		18,3		
Instandhaltungen	- 105,1			
Operative Kosten	- 105,3	- 9,9	- 253,4	
EBITDA (BEREINIGT UM SONDEREINFLÜSSE)	335,7	27,4	0,0	363,1
Sondereinflüsse				- 18,5
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien				- 1,1
EBITDA IFRS				343,5

<u>in Mio. €</u>	<u>Bewirtschaftung</u>	<u>Vertrieb</u>	<u>Sonstige*</u>	<u>Konzern</u>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties				540,1
Abschreibungen				- 4,6
Erträge aus sonstigen Beteiligungen				- 0,7
Finanzerträge				16,8
Finanzaufwendungen				- 221,1
EBT				674,0
Ertragsteuern				- 199,7
PERIODENERGEBNIS				474,3

* Enthält 239,1 Mio. € Betriebskosten und 14,3 Mio. € andere Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	Bewirtschaftung	Vertrieb	Sonstige*	Konzern
01.07. - 30.09.2014				
SEGMENTERLÖSE	196,0	74,1	89,4	359,5
Buchwert der veräußerten Immobilien		- 59,7		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		5,6		
Instandhaltungen	- 37,3			
Operative Kosten	- 30,2	- 6,7	- 89,4	
EBITDA (BEREINIGT UM SONDEREINFLÜSSE)	128,5	13,3	0,0	141,8
Sondereinflüsse				- 9,8
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien				- 0,4
EBITDA IFRS				131,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties				6,1
Abschreibungen				- 1,7
Erträge aus sonstigen Beteiligungen				- 0,5
Finanzerträge				1,4
Finanzaufwendungen				- 61,7
EBT				75,2
Ertragsteuern				- 23,2
PERIODENERGEBNIS				52,0

* Enthält 85,2 Mio. € Betriebskosten und 4,2 Mio. € andere Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	Bewirtschaftung	Vertrieb	Sonstige*	Konzern
01.07. - 30.09.2013				
SEGMENTERLÖSE	182.1	59.2	85.2	326.5
Buchwert der veräußerten Immobilien		- 53.1		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		5.6		
Instandhaltungen	- 33.6			
Operative Kosten	- 34.9	- 3.9	- 85.2	
EBITDA (BEREINIGT UM SONDEREINFLÜSSE)	113.6	7.8	0.0	121.4

in Mio. €	Bewirtschaftung	Vertrieb	Sonstige*	Konzern
Sondereinflüsse				- 4,3
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien				0,5
EBITDA IFRS				117,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties				16,2
Abschreibungen				- 1,8
Erträge aus sonstigen Beteiligungen				- 0,5
Finanzerträge				9,7
Finanzaufwendungen				- 92,7
EBT				48,5
Ertragsteuern				- 14,4
PERIODENERGEBNIS				34,1

* Enthält 79,9 Mio. € Betriebskosten und 5,3 Mio. € andere Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung

25 EVENTUALSCHULDEN

Die Grundstücksübertragungsverpflichtungen sind im Vergleich zum 31. Dezember 2013 von 12,6 Mio. € um 9,9 Mio. € auf 2,7 Mio. € gesunken. Eine detaillierte Beschreibung der Eventualschulden findet sich im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013.

26 ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG FÜR FÜHRUNGSKRÄFTE

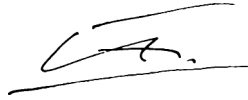
Der Vorstand der DAIG hat mit Wirkung ab dem 1. Januar 2014 ein virtuelles Aktienprogramm (New LTIP) für die Führungskräfte der 1. Führungsebene (FK1) der DAIG beschlossen. Dieses Programm stellt ein langfristig orientiertes variables Vergütungsinstrument dar, um die FK1 an der langfristigen Wertentwicklung der Gesellschaft zu beteiligen. Dabei erhalten die FK1 jeweils am 1. Januar eines

Kalenderjahres virtuelle Aktien (Performance Share Units "PSU"), die sich entsprechend der Zielerfüllung ergeben. Aus dem neuen LTIP-Programm resultiert nach IFRS zum 30. September 2014 ein Aufwand von insgesamt 0,2 Mio. €.

Düsseldorf, den 24. Oktober 2014



Rolf Buch



Klaus Freiberg



Dr. A. Stefan Kirsten

Der folgende Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht bezieht sich auf den vollständigen verkürzten Konzernzwischenbericht der Deutsche Annington SE, bestehend aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzernbilanz, der Konzern-Kapitalflussrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie aus dem Konzernanhang des verkürzten Konzernzwischenabschlusses, gemeinsam mit dem Konzernzwischenlagebericht für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2014, die Teil des Quartalsfinanzberichts gemäß § 37x WpHG („Wertpapierhandelsgesetz“). Der Konzernzwischenlagebericht ist nicht Bestandteil dieses Prospekts.

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An die Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf:

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Konzernanhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2014, die Bestandteile des Quartalsfinanzberichts nach § 37x Absatz 3 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen sowie unter ergänzender Beachtung des International Standard of Review Engagements “Review of Interim Financial Information performed by the Independent Auditor of the Entity” (ISRE 2410) vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für den Konzernzwischenlagebericht anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Essen, den 29. Oktober 2014

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Hain
Wirtschaftsprüfer

Salzmann
Wirtschaftsprüferin

Deutsche Annington Immobilien SE

*Geprüfter Konzernabschluss der Deutsche Annington Immobilien SE für das zum 31. Dezember 2013
abgelaufene Geschäftsjahr (erstellt in Übereinstimmung mit den internationalen
Rechnungslegungsstandards „IFRS“)*

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
1. Januar bis 31. Dezember

<u>in Mio. €</u>	<u>Erläuterungen</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u> <u>geändert*</u>
Erlöse aus der Vermietung		1.048,3	1.046,5
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		19,3	18,4
ERLÖSE AUS DER IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG	6	1.067,6	1.064,9
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		353,5	304,9
Buchwert der veräußerten Immobilien		- 325,8	- 270,4
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien . . .		24,3	17,1
ERGEBNIS AUS DER VERÄUßERUNG VON IMMOBILIEN	7	52,0	51,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	8	553,7	205,6
Aktivierete Modernisierungseigenleistungen	9	42,0	9,9
Materialaufwand	10	- 502,8	- 523,3
Personalaufwand	11	- 172,1	- 116,2
Abschreibungen	12	- 6,8	- 6,1
Sonstige betriebliche Erträge	13	45,8	43,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	14	- 104,2	- 83,2
Finanzerträge	15	14,0	12,3
Finanzaufwendungen	16	- 299,6	- 443,2
ERGEBNIS VOR STEUERN		689,6	215,8
Ertragsteuern	17	- 205,4	- 43,6
PERIODENERGEBNIS		484,2	172,2
davon entfallen auf:			
Anteilseigner der DAIG		480,2	171,4
Nicht beherrschende Anteile		4,0	0,8
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €	18	2,26	0,86

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

<u>in Mio. €</u>	<u>2013</u>	<u>2012 geändert*</u>
PERIODENERGEBNIS	484,2	172,2
Cashflow Hedges		
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-16,7	-34,6
Realisierte Gewinne/Verluste	42,1	26,5
Steuereffekt	-5,5	2,4
zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte		
Änderungen der Periode	-0,1	—
Steuern auf Änderungen der Periode	0,0	—
POSTEN, DIE KÜNFTIG Aufwands- oder ertragswirksam werden	19,8	-5,7
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen		
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	23,6	-69,3
Steuereffekt	-7,2	22,1
POSTEN, DIE KÜNFTIG NICHT AUFWANDS- ODER ERTRAGSWIRKSAM WERDEN	16,4	-47,2
Sonstiges Ergebnis	36,2	-52,9
GESAMTERGEBNIS	520,4	119,3
davon entfallen auf:		
Anteilseigner der DAIG	516,4	118,4
Nicht beherrschende Anteile	4,0	0,9

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang

* siehe Erläuterungen [5] a) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Konzernbilanz

in Mio. €	<u>Erläuterungen</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
AKTIVA			
Immaterielle Vermögenswerte	19	3,8	5,2
Sachanlagen	20	20,7	16,2
Investment Properties	21	10.266,4	9.843,6
Finanzielle Vermögenswerte	22	42,5	44,6
Sonstige Vermögenswerte	23	16,1	28,3
Laufende Ertragsteueransprüche		0,1	0,1
Latente Steueransprüche		3,0	8,8
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		<u>10.352,6</u>	<u>9.946,8</u>
Vorräte	25	2,5	0,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	26	103,5	20,3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	22	2,1	2,1
Sonstige Vermögenswerte	23	26,3	26,5
Laufende Ertragsteueransprüche	24	12,1	12,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	27	547,8	470,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	28	45,9	128,8
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		<u>740,2</u>	<u>661,5</u>
SUMME AKTIVA		<u>11.092,8</u>	<u>10.608,3</u>
PASSIVA			
Gezeichnetes Kapital		224,2	0,1
Kapitalrücklage		1.430,1	1.052,3
Gewinnrücklagen		2.178,5	1.661,1
Sonstige Rücklagen		- 27,3	- 47,1
EIGENKAPITALANTEIL DER ANTEILSEIGNER DER DAIG		<u>3.805,5</u>	<u>2.666,4</u>
Nicht beherrschende Anteile		12,5	11,0
EIGENKAPITAL	29	<u>3.818,0</u>	<u>2.677,4</u>
Rückstellungen	30	342,6	358,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31	0,3	0,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	32	5.553,0	5.766,7
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	33	0,0	86,3
Sonstige Verbindlichkeiten	34	9,8	4,8
Latente Steuerschulden		925,0	724,2
LANGFRISTIGE SCHULDEN		<u>6.830,7</u>	<u>6.940,5</u>
Rückstellungen	30	148,6	185,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31	47,6	46,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	32	212,1	683,8
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	33	0,0	26,5
Sonstige Verbindlichkeiten	34	35,8	48,6
KURZFRISTIGE SCHULDEN		<u>444,1</u>	<u>990,4</u>
SCHULDEN		<u>7.274,8</u>	<u>7.930,9</u>
SUMME PASSIVA		<u>11.092,8</u>	<u>10.608,3</u>

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang

Konzern-Kapitalflussrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2013	2012 geändert*
Periodenergebnis		484,2	172,2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	8	- 553,7	- 205,6
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	7	- 24,3	- 17,1
Abschreibungen	12	6,8	6,1
Zinsaufwendungen/-erträge		288,3	433,9
Ertragsteuern		205,4	43,6
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties		- 27,6	- 27,0
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		0,9	—
		380,0	406,1
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		0,8	- 0,5
Veränderung der Vorräte		- 1,7	11,9
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte		- 0,3	22,8
Veränderung der Rückstellungen		- 2,9	- 32,3
Veränderung der Verbindlichkeiten		9,3	- 4,6
Rückzahlung der Steuerverbindlichkeiten aus EK02	33	- 114,7	- 24,5
Ertragsteuerzahlungen		- 10,9	6,6
CASHFLOW AUS DER BETRIEBLICHEN TÄTIGKEIT		259,6	385,5
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties		270,3	284,5
Einzahlungen aus Abgängen von Immateriellen Vermögenswerten und übrigem Anlagevermögen	19, 20	0,2	—
Einzahlungen aus dem Abgang Finanzieller Vermögenswerte	22	0,9	0,1
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	21	- 94,9	- 91,0
Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und übriges Anlagevermögen	19, 20	- 8,3	- 6,8
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten unternehmen (Nettoabfluss)		- 0,1	- 0,9
Auszahlungen für Investitionen in Finanzielle Vermögenswerte	22	—	- 0,2
Zinseinzahlungen		3,2	8,8
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT		171,3	194,5
Einzahlungen aus dem Agio aus der Börsennotierung	29	375,8	—
Kapitaleinzahlungen	29	24,2	334,1
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner	29	- 5,1	- 1,9
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanziellen Verbindlichkeiten	32	6.525,0	4.469,6
Auszahlungen für die Tilgung von Finanziellen Verbindlichkeiten	32	- 6.876,3	- 4.874,6
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten unternehmen Transaktionskosten*		0,0	- 5,0
Auszahlung für Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		- 123,9	- 28,2
Auszahlung für Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		- 20,6	—
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen		- 27,5	- 2,1
Zinsauszahlungen		- 224,8	- 280,3
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		- 353,2	- 388,4
Nettozunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		77,7	191,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		470,1	278,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende**	27	547,8	470,1

* Die Transaktionskosten in 2013 enthalten im Rahmen der Restrukturierung GRAND geleistete einmalige Zahlungen in Höhe von 36,6 Mio. € zur Anpassung derivativer Finanzinstrumente

** davon mit Verfügungsbeschränkungen 49,1 Mio. € (2012: 363,2 Mio. €)

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in Mio. €	Sonstige Rücklagen									
	Reklassifizierungsfähig									
	Gezeichnetes Kapital	Kapital rücklage	Gewinnrücklagen	Cashflow Hedges	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte		Summe	Eigenkapital der Anteilseigner der DAIG	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
Stand 1. Januar 2012	0,1	718,2	1.539,3	- 41,4	0,1	- 41,3	2.216,3	13,5	2.229,8	
Periodenergebnis			171,4				171,4	0,8	172,2	
Sonstiges Ergebnis										
Anderungen der Periode			- 47,2	- 26,3	0,0	- 26,3	- 73,5	0,1	- 73,4	
Ergebniswirksame Reklassifizierung				20,5		20,5	20,5		20,5	
Gesamtergebnis			124,2	- 5,8	0,0	- 5,8	118,4	0,9	119,3	
Einlagen des Gesellschafters		334,1					334,1		334,1	
Veränderung Konsolidierungskreis								1,0	1,0	
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen ohne Kontrollwechsel			- 1,5				- 1,5	- 3,5	- 5,0	
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			- 0,9				- 0,9	- 0,9	- 1,8	
STAND 31. DEZEMBER 2012	0,1	1.052,3	1.661,1	- 47,2	0,1	- 47,1	2.666,4	11,0	2.677,4	
Stand 1. Januar 2013	0,1	1.052,3	1.661,1	- 47,2	0,1	- 47,1	2.666,4	11,0	2.677,4	
Periodenergebnis			480,2				480,2	4,0	484,2	
Sonstiges Ergebnis										
Anderungen der Periode			16,4	- 11,7	- 0,1	- 11,8	4,6	0,0	4,6	
Ergebniswirksame Reklassifizierung				31,6		31,6	31,6		31,6	
Gesamtergebnis			496,6	19,9	- 0,1	19,8	516,4	4,0	520,4	
Einlagen der Gesellschafter	24,2	239,1					263,3		263,3	
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	199,9	- 199,9								
Agio aus Börsennotierung			375,8				375,8		375,8	
Transaktionskosten der Börsennotierung			- 13,9				- 13,9		- 13,9	
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			- 2,5				- 2,5	2,5	0,0	
Ausschüttung								- 5,0	- 5,0	
Entnahme aus der Kapitalrücklage		- 23,3	23,3							
STAND 31. DEZEMBER 2013	224,2	1.430,1	2.178,5	- 27,3	0,0	- 27,3	3.805,5	12,5	3.818,0	

Siehe Erläuterung [29] im Konzernanhang.

Konzernanhang

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

1 GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe (im Folgenden: DAIG) ist ein leistungsorientierter Bestandhalter und Bewirtschafter von Wohnimmobilien in Deutschland. Unser Kerngeschäft besteht in der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Dieses ergänzen wir um immobilienbezogene Zusatzleistungen. Eine weitere Geschäftsaktivität besteht in der Portfoliooptimierung. Dazu veräußern wir selektiv Bestandsobjekte und integrieren gezielt neue Wohnungsbestände in die Unternehmensgruppe. Mutterunternehmen der DAIG ist die Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg. Die Deutsche Annington Immobilien SE ist in Deutschland ansässig und registriert, der eingetragene Firmensitz ist Düsseldorf. Die Hauptgeschäftsstelle befindet sich in Bochum, Philippsstraße 3.

Am 11. Juli 2013 erfolgte die Erstnotierung von Aktien der Deutschen Annington Immobilien SE im regulierten Markt des Prime Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse. Nach erfolgtem Börsengang hält die Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, 84,4% Aktien der Deutschen Annington Immobilien SE; 15,6% der Aktien entfallen auf Streubesitz (davon 5,4% Norges Bank, Norwegen).

Mit Vollzug der Börsennotierung und dem daraus resultierenden Nettozufluss von 380 Mio. € hat die DAIG durch die Ratingagentur Standard & Poor's ein sogenanntes Corporate-Credit-Rating BBB langfristig und A2 kurzfristig mit stabilem Ausblick erhalten.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 wird in Übereinstimmung mit sämtlichen in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Darüber hinaus sind ergänzend die nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt worden.

Der Konzernabschluss wird auf Basis fortgeführter Anschaffungs- und Herstellungskosten erstellt, mit Ausnahme von Investment Properties, zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten, derivativen Finanzinstrumenten, zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten und finanziellen Verbindlichkeiten, die sich aufgrund von verbindlichen Andienungsrechten, die Minderheitsgesellschaftern für die von ihnen gehaltenen Anteile gewährt werden, ergeben. Diese werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert, bzw. bei den verbindlichen Andienungsrechten gegebenenfalls mit dem höheren Mindestkaufpreis, bewertet. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Der Konzernabschluss wird in Euro—der funktionalen Währung des Konzerns—aufgestellt. Alle Angaben erfolgen in Millionen Euro (Mio. €), soweit nicht anders vermerkt.

Der Vorstand der Deutschen Annington Immobilien SE hat den Konzernabschluss am 28. Februar 2014 aufgestellt.

2 KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Unternehmen, die unter der Beherrschung der Deutschen Annington Immobilien SE stehen, werden als Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen. Beherrschung liegt vor, wenn die Deutsche Annington Immobilien SE die Möglichkeit zur Bestimmung der Finanz- und Geschäftspolitik eines Unternehmens hat, um daraus wirtschaftlichen Nutzen zu ziehen. Gegebenenfalls vorhandene potenzielle Stimmrechte werden bei der Beurteilung der Beherrschung berücksichtigt, wenn sie jederzeit ausübbar bzw. umwandelbar sind. Die Einbeziehung von Tochterunternehmen in den Konzernabschluss beginnt zu dem Zeitpunkt, zu dem die Möglichkeit der Beherrschung erstmalig besteht; sie endet, wenn diese Möglichkeit nicht mehr gegeben ist.

Unternehmenszusammenschlüsse werden gemäß der Erwerbsmethode abgebildet. Dabei werden im Rahmen der Neubewertung sämtliche stille Reserven und Lasten des übernommenen Unternehmens aufgedeckt. Vermögenswerte bzw. Veräußerungsgruppen, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden, werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Ein nach Aufdeckung stiller Reserven und Lasten verbleibender positiver Unterschiedsbetrag wird in der Bilanz als Geschäfts- oder Firmenwert aktiviert.

Verbleibt ein negativer Unterschiedsbetrag, werden die Wertansätze der übernommenen Vermögenswerte und Schulden sowie die ermittelten Anschaffungskosten zunächst einer erneuten kritischen Überprüfung

unterzogen. Verbleibt weiterhin ein negativer Unterschiedsbetrag, wird dieser erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ertrag erfasst.

Anteile am Nettovermögen von Tochterunternehmen, die nicht der DAIG zuzurechnen sind, werden unter den nicht beherrschenden Anteilen (im Folgenden: Minderheitenanteile) als separate Komponente des Eigenkapitals ausgewiesen.

Anteilsaufstockungen bei im Mehrheitsbesitz befindlichen und vollkonsolidierten Gesellschaften, beispielsweise durch den Erwerb von Minderheitenanteilen, werden als reine Eigenkapitaltransaktionen abgebildet. Dementsprechend werden entstehende Unterschiedsbeträge direkt im Eigenkapital verrechnet.

Für den Zeitraum, in dem die DAIG Minderheitsgesellschaftern ein Andienungsrecht für die von ihnen gehaltenen Anteile gewährt, werden diese Minderheitenanteile als finanzielle Verbindlichkeiten und nicht als separater Bestandteil des Eigenkapitals ausgewiesen.

Die Auswirkungen der Geschäftsvorfälle zwischen den in den DAIG-Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sind vollständig eliminiert. Die Abschlüsse der Deutschen Annington Immobilien SE sowie ihrer Tochterunternehmen werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

3 KONSOLIDIERUNGSKREIS

Insgesamt wurden zum 31. Dezember 2013 neben der Deutschen Annington Immobilien SE 101 (2012: 131) inländische und 3 (2012: 2) ausländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen.

Für alle einbezogenen Tochterunternehmen gilt der Stichtag 31. Dezember für die Abschlusserstellung.

Die Anteilsbesitzliste der DAIG ist als Anlage Bestandteil des Konzernanhangs.

Die wesentlichen Veränderungen zum 31. Dezember 2013 resultieren aus 13 Verschmelzungen (2012: 3) und 25 Anwachsungen (2012: 1).

4 WÄHRUNGSUMRECHNUNG

In den Einzelabschlüssen der Deutschen Annington Immobilien SE und der einbezogenen Tochtergesellschaften werden Fremdwährungstransaktionen mit dem aktuellen Wechselkurs am Tag des Geschäftsvorfalles in die funktionale Währung umgerechnet. Die Umrechnung von monetären Vermögenswerten und Schulden in Fremdwährung erfolgt zum Stichtagskurs. Nicht-monetäre Posten, die zu historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Kurs zum Zeitpunkt der Erstverbuchung bewertet. Nicht-monetäre Posten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Kurs umgerechnet, der am Tag der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts gültig war. Entstehende Umrechnungsgewinne und -verluste werden erfolgswirksam erfasst.

5 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

a) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Geschäftsjahr 2013 hat die DAIG die Vorjahreszahlen entsprechend dem IAS 8 für folgende Sachverhalte rückwirkend geändert:

Aufgrund des ausgeweiteten Geschäfts der konzerninternen Handwerkerorganisation werden zur besseren Darstellung der Ertragslage erstmals in 2013 die aktivierten Modernisierungseigenleistungen in einer separaten Position gezeigt. Bisher sind diese Leistungen von den originären Aufwendungen abgesetzt worden. Sofern in 2013 die Position aktivierte Modernisierungseigenleistungen nicht separat ausgewiesen worden wäre, hätte dies im Geschäftsjahr zu einem um 12,6 Mio. € geringeren Personalaufwand, einem um 22,7 Mio. € geringeren Materialaufwand sowie zu einem um 6,7 Mio. € niedrigeren sonstigen betrieblichen Aufwand geführt.

Die Vorjahreswerte wurden wie folgt angepasst:

in Mio. €	2012	Änderungen 2012	2012 geändert
Aktivierete Modernisierungseigenleistungen	—	9,9	9,9
Materialaufwand	- 519,5	- 3,8	- 523,3
Personalaufwand	- 112,1	- 4,1	- 116,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 81,2	- 2,0	- 83,2

Der Wechsel der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hatte keinen Einfluss auf den Cashflow, die Bilanz und das Ergebnis je Aktie.

b) Anpassung der Schätzung des Abzinsungsfaktors

Die Pensionsrückstellungen wurden auf Basis der Projected Unit Credit Method unter Zugrundelegung eines Rechnungszinses von 3,30% ermittelt. Dabei wurde zum 30. September 2013 wie vom Pensionsgutachter Towers Watson empfohlen der Zinssatz auf Basis des „Global RATE:Link“-Index ermittelt. Die Methodik basiert auf einer Auswahl von AA-gerateten Unternehmensanleihen gemäß Bloomberg-Auswertungen. Die Extrapolation für Laufzeiten zu denen am Markt keine verlässlichen Anleihen mehr verfügbar sind, erfolgt mittels konstanten Beibehaltens des berechneten 30-jährigen Zinssatzes. Der Übergang auf die Zinsermittlung per „Global RATE:Link“-Index führte zu einer um 12,2 Mio. € niedrigeren Pensionsverpflichtung.

c) Aufwands- und Ertragsrealisierung

Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung beinhalten Einnahmen aus der Vermietung von Bestandsimmobilien (Investment Properties) und von zum Verkauf vorgesehenen Wohnimmobilien, die unter Abzug von Erlösschmälerungen entsprechend den zugrunde liegenden Vertragslaufzeiten realisiert werden, sofern die Vergütung vertraglich festgesetzt oder verlässlich bestimmbar und die Erfüllung der damit verbundenen Forderungen wahrscheinlich ist.

Bei der DAIG werden für alle bis zum Jahresende erbrachten Leistungen für Betriebskosten auch die korrespondierenden Erlöse im Jahr der Leistungserbringung erfasst.

Bei Immobilienverkäufen erfolgt die Gewinnrealisierung, sobald die maßgeblichen Risiken und Chancen aus der Immobilie auf den Käufer übertragen sind und keine wesentlichen Verpflichtungen bei der DAIG verbleiben. Bei durch den Kaufvertrag limitierten Restverpflichtungen wird der Gewinn nach Bildung einer Rückstellung für das wahrscheinliche Risiko realisiert.

Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung erfasst. Zinsen werden periodengerecht unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode als Aufwand bzw. Ertrag erfasst.

d) Immaterielle Vermögenswerte

Erworbene immaterielle Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten und selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte zu fortgeführten Herstellungskosten aktiviert, wenn die Voraussetzungen für eine Aktivierung selbst erstellter immaterieller Vermögenswerte gemäß IAS 38 vorliegen. Alle immateriellen Vermögenswerte der DAIG weisen eine bestimmbare Nutzungsdauer auf und unterliegen einer planmäßigen linearen Abschreibung. Software und Lizenzen werden grundsätzlich auf Basis einer Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben. Kundenstämme werden linear über zehn Jahre abgeschrieben.

e) Sachanlagen

Gegenstände des Sachanlagevermögens sind zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und—soweit abnutzbar—gemindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet.

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden aktiviert, sofern es wahrscheinlich ist, dass ein mit der Sachanlage verbundener künftiger wirtschaftlicher Nutzen der DAIG zufließen wird und die Anschaffungs- oder Herstellungskosten verlässlich geschätzt werden können.

Die selbst genutzten Immobilien werden über 50 Jahre und die Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen drei und 13 Jahren abgeschrieben.

f) Investment Properties

Wenn die DAIG Immobilien erwirbt—sei es durch einen Unternehmenszusammenschluss oder separat—, werden diese unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzung entweder als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties), als Vorratsimmobilien oder als selbst genutzte Immobilien klassifiziert.

Investment Properties sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Zu den Investment Properties zählen unbebaute Grundstücke, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten und Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter. Ebenfalls als Investment Properties klassifiziert werden Immobilien, die im Rahmen eines Finanzierungsleasings entsprechend IAS 17 „Leasingverhältnisse“ aktiviert werden und der Definition der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechen.

Investment Properties werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Transaktionskosten, wie z.B. Honorare und Gebühren für Rechtsberatung oder Grunderwerbsteuern, werden bei der erstmaligen Bewertung mit einbezogen. Immobilien, die im Rahmen eines Finanzierungsleasings gehalten werden, werden erstmalig zum beizulegenden Zeitwert der Immobilie bzw. zum Barwert der Mindestleasingzahlungen, sofern dieser Wert niedriger ist, erfasst.

Nach erstmaligem Ansatz werden Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Änderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Mit Beginn des Geschäftsjahres 2013 hat die DAIG die Bewertungsmethodik durch die Anwendung der sogenannten Discounted-Cashflow (DCF)-Methodik verfeinert. In der DCF-Methodik werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben der Immobilie über einen Zeitraum, in der Regel über zehn Jahre, prognostiziert. Eine ausführliche Beschreibung der Vorgehensweise zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts von Investment Properties ist unter Erläuterung [21] Investment Properties zu finden.

Investment Properties werden ins Sachanlagevermögen umgegliedert, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung der Immobilie belegt wird. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Folgebewertung entsprechen dabei dem beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt der Umklassifizierung.

g) Leasing

Finanzierungsleasing

Vertragliche Regelungen, die dem Leasingnehmer alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken eines Vermögenswertes übertragen, werden als Finanzierungsleasing bilanziert.

DAIG als Leasingnehmer im Rahmen eines Finanzierungsleasings

Der Leasinggegenstand und die korrespondierende Verbindlichkeit werden zum niedrigeren Wert aus beizulegendem Zeitwert des Leasinggegenstands und dem Barwert der Mindestleasingzahlungen angesetzt. In der Folge wird der Leasinggegenstand entsprechend den für ihn geltenden Standards bilanziert. Die Mindestleasingzahlungen werden in eine Zins- und in eine Tilgungskomponente aufgeteilt.

Operating-Leasing

Alle vertraglichen Regelungen, bei denen nicht alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken übertragen werden, werden als Operating-Leasing klassifiziert.

DAIG als Leasinggeber im Rahmen eines Operating-Leasings

Die Leasingzahlungen werden erfolgswirksam linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst.

DAIG als Leasingnehmer im Rahmen eines Operating-Leasings

Leasingzahlungen werden als Aufwand linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst.

h) Wertminderungen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen

Immaterielle Vermögenswerte und Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden gemäß IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“ auf die Notwendigkeit einer Wertminderung geprüft, sobald Anzeichen oder veränderte Umstände auf einen Wertminderungsbedarf hindeuten. Eine Wertminderung wird erfasst, wenn der erzielbare Betrag des Vermögenswertes den Buchwert unterschreitet. Ist der erzielbare Betrag für einen einzelnen Vermögenswert nicht ermittelbar, so wird die Wertminderung auf Basis der zahlungsmittelgenerierenden Einheit durchgeführt, der der Vermögenswert angehört. Wertminderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ein Wertminderungsaufwand wird dann wieder aufgehoben, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwands eine Änderung in den Schätzungen ergeben hat, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrags des Vermögenswertes (bzw. der zahlungsmittelgenerierenden Einheit) herangezogen wurden. Der Buchwert des Vermögenswertes (bzw. der zahlungsmittelgenerierenden Einheit) wird auf den neu geschätzten erzielbaren Betrag erhöht. Der Buchwert ist dabei auf den Wert beschränkt, der bestimmt worden wäre, wenn für den Vermögenswert (bzw. die zahlungsmittelgenerierende Einheit) in Vorjahren kein Wertminderungsaufwand erfasst worden wäre.

i) Nichtderivative finanzielle Vermögenswerte

Forderungen und Darlehen werden zum Zeitpunkt ihres Entstehens, sonstige nichtderivative finanzielle Vermögenswerte zum Handelstag erstmalig bilanziell erfasst. Der Handelstag ist der Tag, an dem die DAIG Vertragspartner des Finanzinstruments wird. Die Erstbewertung aller Finanzinstrumente erfolgt zum Fair Value unter Berücksichtigung von Transaktionskosten. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder der finanzielle Vermögenswert übertragen wird und die DAIG weder eine Verfügungsmacht noch wesentliche mit dem Eigentum verbundene Risiken und Chancen zurückbehält.

Die DAIG ermittelt auf Ebene einzelner Finanzinstrumente, wenn diese wesentlich sind, und für Finanzinstrumente, für die auf Einzelebene kein Wertminderungsbedarf festgestellt wurde oder die unwesentlich sind, gruppiert nach Risikoprofilen, ob ein objektiver Hinweis auf Wertminderung vorliegt. Wertminderungen werden für einzelne Finanzinstrumente identifiziert, wenn es zu Zahlungsausfällen oder Vertragsbrüchen bei dem Kontrahenten kam oder aufgrund von Ratingverschlechterung und der allgemeinen Informationslage Wertminderungen erkennbar werden (loss event). Für Gruppen von Finanzinstrumenten mit ähnlichen Risiken werden historische Ausfallwahrscheinlichkeiten in Abhängigkeit der Überfälligkeiten herangezogen (loss event). Eine Wertminderung wird nach dem Auftreten eines loss events als Differenz zwischen dem Buchwert und dem diskontierten, noch erwarteten Zahlungsstrom berechnet. Als Diskontsatz dient der ursprüngliche Effektivzins. Wertminderungen werden erfolgswirksam und direkt im Buchwert des Finanzinstruments gebucht. Zinserträge wertgeminderter Finanzinstrumente werden weiterhin erfasst. Soweit Anhaltspunkte für eine Verringerung der Wertminderung bestehen, wird diese erfolgswirksam dem Finanzinstrument bis maximal zu dem Betrag der fortgeführten Anschaffungskosten, der sich ohne die Wertminderung ergeben hätte, zugeschrieben.

Bei zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten werden Wertminderungen als Reklassifizierung aus dem sonstigen Ergebnis in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht. Wertaufholungen werden nach den Grundsätzen der IAS 39.67f. erfasst.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Available for Sale financial assets)

Bei den zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten erfolgt die Folgebewertung grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert. In Ausnahmefällen wird die Folgebewertung zu Anschaffungskosten erfolgen, wenn der beizulegende Zeitwert nicht ermittelt werden kann. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden, sofern es sich nicht um eine Wertminderung (impairment loss) handelt, im sonstigen Ergebnis erfasst. Der beizulegende Zeitwert von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten basiert auf dem notierten Marktpreis zum Bilanzstichtag. Wenn ein zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswert ausgebucht wird, werden die kumulierten im sonstigen Ergebnis erfassten Gewinne oder Verluste erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Zinsen aus zinstragenden Finanzinstrumenten dieser Kategorie werden nach der Effektivzinsmethode berechnet. Dividenden aus Eigenkapitalinstrumenten in dieser Kategorie werden in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen (Held to Maturity investments)

Die Folgebewertung von Finanzinstrumenten dieser Kategorie erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Ausleihungen und Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode bilanziert.

j) Vorräte

Die Bilanzierung der noch abzurechnenden Betriebskosten erfolgt gemäß IAS 18.8 Satz 1, die Bewertung im Wesentlichen zu Anschaffungskosten. In den Betriebskosten enthaltene eigene Verwaltergebühren werden zu Herstellungskosten angesetzt. Alle erkennbaren Risiken werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

In der Konzernbilanz werden die abzurechnenden Betriebskosten mit den korrespondierenden erhaltenen Anzahlungen verrechnet und lediglich der Überhang der erhaltenen Anzahlungen über die unfertigen Leistungen ausgewiesen.

k) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Ursprungslaufzeit von bis zu drei Monaten sowie kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens.

l) Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (assets held for sale)

Langfristige Vermögenswerte, deren Veräußerung geplant ist, realisieren ihren Buchwert überwiegend durch das Veräußerungsgeschäft und nicht durch ihre fortgesetzte Nutzung. Sie sind daher gemäß IFRS 5 bei Erfüllung der nachfolgend genannten Bedingungen als zur Veräußerung gehalten zu klassifizieren.

Die Klassifizierung als zur Veräußerung gehalten setzt voraus, dass die Vermögenswerte im gegenwärtigen Zustand zu gängigen Bedingungen veräußerbar sind und die Veräußerung höchstwahrscheinlich ist. Eine Veräußerung ist höchstwahrscheinlich, wenn der Plan für den Verkauf beschlossen wurde, die Suche nach einem Käufer und die Durchführung des Plans aktiv begonnen wurde, der Vermögenswert zu einem angemessenen Preis aktiv angeboten wird und die Veräußerung erwartungsgemäß innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Klassifizierung erfolgt.

Die DAIG bilanziert Investment Properties als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, wenn zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen, aber der Besitzübergang vertragsgemäß erst in der Folgeperiode erfolgen wird. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum vertraglich vereinbarten Verkaufspreis und anschließend mit dem beizulegenden Zeitwert, soweit dieser niedriger ist.

m) Direkt im sonstigen Ergebnis erfasste Erträge und Aufwendungen

In dieser Position werden erfolgsneutrale Veränderungen des sonstigen Ergebnisses ausgewiesen, soweit sie nicht auf Kapitaltransaktionen mit Anteilseignern (z.B. Kapitalerhöhungen oder Ausschüttungen) beruhen. Hierzu zählen bei der DAIG unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Zeitbewertung von zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten und von derivativen Finanzinstrumenten, die als Cashflow Hedges designiert wurden sowie versicherungsmathematische Gewinne und Verluste leistungsorientierter Pensionszusagen.

n) Steuern

Laufende Ertragsteuern

Ertragsteuern für das laufende Geschäftsjahr und frühere Geschäftsjahre werden in dem Umfang, in dem sie noch nicht bezahlt sind, als laufende Ertragsteuerverbindlichkeit angesetzt.

Die Verpflichtungen aus Nachversteuerung des bislang steuerfreien sogenannten EK02-Bestands (siehe Erläuterung [33] Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten) wurden zum Barwert bewertet, um der Unverzinslichkeit der Verpflichtung angemessen Rechnung zu tragen.

Latente Steuern

Aktive und passive latente Steuern werden grundsätzlich mittels des Temporary-Konzepts in Verbindung mit der Liability Method für sämtliche temporäre Unterschiede zwischen steuerlichen und bilanziellen Wertansätzen gebildet. Aktive latente Steuern auf temporäre Unterschiede und Verlustvorträge werden nur angesetzt, sofern ihre Nutzung in Folgejahren ausreichend wahrscheinlich ist. Aktive Steuerlatenzen werden zu jedem Bilanzstichtag auf ihre Werthaltigkeit überprüft. Gegebenenfalls wird der Buchwert eines latenten Steueranspruchs in dem Umfang verringert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird.

Für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, wurde die Vermutung, dass der Buchwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien durch ihre Veräußerung realisiert wird, nicht widerlegt.

Die latenten Steuern werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die nach der derzeitigen Rechtslage in den jeweiligen Ländern zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. erwartet werden. Für die Berechnung der inländischen latenten Steuern wurde für 2013 der kombinierte Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer von 33,15% herangezogen.

Aktive und passive latente Steuern werden nur dann miteinander saldiert, sofern ein einklagbares Recht besteht, die bilanzierten Beträge gegeneinander aufzurechnen, sie gegenüber derselben Steuerbehörde bestehen und die Realisationsperiode übereinstimmt. In Übereinstimmung mit den Regelungen des IAS 12 „Ertragsteuern“ werden latente Steueransprüche bzw. -verbindlichkeiten nicht abgezinst.

o) Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird mittels Division des auf die Anteilseigner entfallenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Stammaktien errechnet. Das verwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich durch die Korrektur des Periodenergebnisses und der Anzahl der ausstehenden Aktien aufgrund der Annahme, dass wandelbare Instrumente umgewandelt, Optionen oder Optionsscheine ausgeübt oder Stammaktien unter bestimmten Voraussetzungen ausgegeben werden.

p) Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen werden die Verpflichtungen aus der betrieblichen Altersversorgung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) entsprechend IAS 19R „Leistungen an Arbeitnehmer“ ermittelt. Danach werden nicht nur die am Stichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften, sondern auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt. Zu jedem Bilanzstichtag wird eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt.

Der bilanzierte Betrag stellt den Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung (Defined Benefit Obligation—DBO) nach Verrechnung mit dem beizulegenden Zeitwert des Planvermögens dar.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden vollständig in der Periode ihrer Entstehung bilanziert und als Komponente des sonstigen Ergebnisses außerhalb der Gewinn- und Verlustrechnung in den Gewinnrücklagen erfasst. Auch in Folgeperioden werden die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste nicht mehr erfolgswirksam.

Der Dienstzeitaufwand wird im Personalaufwand ausgewiesen. Als Dienstzeitaufwand wird der Anstieg des Barwerts einer leistungsorientierten Verpflichtung bezeichnet, der auf die von Arbeitnehmern in der Berichtsperiode erbrachte Arbeitsleistung entfällt.

Der Zinsaufwand der Jahreskosten wird im Finanzergebnis erfasst. Als Zinsaufwand wird der Anstieg des Barwerts einer leistungsorientierten Verpflichtung bezeichnet; dieser entsteht im Grundsatz, weil der Zeitpunkt der Leistungserfüllung eine Periode näher gerückt ist.

Für die Versorgungszusagen einzelner Personen wurden Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen, die als Planvermögen zu klassifizieren sind. Übersteigt der Wert der Rückdeckungsversicherungen den entsprechenden Verpflichtungsumfang, wird in Höhe des überschüssigen Betrags ein Vermögenswert unter den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Übrige Rückstellungen

Übrige Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber Dritten aufgrund eines Ereignisses der Vergangenheit besteht, die Inanspruchnahme wahrscheinlich und die voraussichtliche Höhe des notwendigen Rückstellungsbetrags zuverlässig schätzbar ist. Langfristige Rückstellungen werden abgezinst, sofern der Effekt hieraus wesentlich ist. Effekte aus der Aufzinsung von Rückstellungen durch Zeitablauf werden im Zinsaufwand ausgewiesen. Der Abzinsungssatz entspricht einem Satz vor Steuern, der die aktuellen Markterwartungen im Hinblick auf den Zinseffekt sowie die für die Schuld spezifischen Risiken widerspiegelt.

Rückstellungen für Restrukturierungsaufwendungen werden erfasst, wenn der Konzern einen detaillierten, formalen Restrukturierungsplan aufgestellt und kommuniziert hat und keine realistische Möglichkeit besteht, sich diesen Verpflichtungen zu entziehen.

Rückstellungen für belastende Verträge werden erfasst, wenn der erwartete wirtschaftliche Nutzen aus dem Vertrag die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen unterschreitet. Die Rückstellung wird mit dem niedrigeren Wert aus dem Barwert der Erfüllungsverpflichtung oder einer möglichen Entschädigung bzw. Strafzahlung bei Ausstieg aus dem Vertrag bzw. bei Nichterfüllung passiviert.

Rückstellungen werden regelmäßig überprüft und bei neuen Erkenntnissen oder geänderten Umständen angepasst.

Aufgrund der definitorischen Änderung der Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses erfüllt der Aufstockungsbetrag bei Anwendung des IAS 19 (revised 2011) nicht mehr die Voraussetzungen für das Vorliegen von Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses. Es handelt sich vielmehr grundsätzlich um andere langfristig fällige Leistungen an Arbeitnehmer, die über die betreffende Dienstzeit der Arbeitnehmer rätierlich anzusammeln sind.

Die Aktivwerte der Versicherung zur Insolvenzversicherung der Erfüllungsrückstände aus Altersteilzeit werden mit den in den Rückstellungen für Altersteilzeit enthaltenen Beträgen für Erfüllungsrückstände verrechnet.

q) Nichtderivative finanzielle Verbindlichkeiten

Die DAIG erfasst nichtderivative finanzielle Schulden am Handelstag. Die Erstbewertung erfolgt zum Fair Value. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die im Vertrag genannten Verpflichtungen beglichen oder aufgehoben sind oder die Verbindlichkeit ausgelaufen ist.

Un- bzw. niedrigverzinsliche Verbindlichkeiten, für deren Gewährung die Kreditgeber Belegungsrechte für Wohnungen zu vergünstigten Konditionen erhalten, werden mit dem Barwert angesetzt.

Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert des Leasinggegenstands oder dem niedrigeren Barwert der Mindestleasingzahlungen angesetzt.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden, mit Ausnahme von Cashflow Hedges und finanziellen Verbindlichkeiten, die aus bindenden Kaufangeboten für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile resultieren, zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode bilanziert.

Disagien und Geldbeschaffungskosten sind den Finanzverbindlichkeiten direkt zugeordnet.

r) Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Sämtliche derivative Finanzinstrumente werden erstmalig zum Handelstag erfasst. Die Erstbewertung erfolgt zum Fair Value. Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente werden mit üblichen Marktbewertungsmethoden unter Berücksichtigung der am Bewertungsstichtag vorliegenden Marktdaten ermittelt.

Bei Derivaten, die in keinem Sicherungszusammenhang stehen, werden Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Finanzielle Verbindlichkeiten, die sich aufgrund von Andienungsrechten für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile ergeben, werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der beizulegende Zeitwert der Andienungsrechte für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile wird

grundsätzlich durch den Unternehmenswert der Gesellschaften bestimmt; sofern ein vertraglich vereinbarter Mindestkaufpreis diesen Betrag übersteigt, wird dieser Kaufpreis angesetzt.

Stehen die Derivate in einem Sicherungszusammenhang, richtet sich die Erfassung der Änderungen des beizulegenden Zeitwerts nach der Art der Absicherung:

Bei einem Fair Value Hedge werden die Veränderungen aus der Marktbewertung derivativer Finanzinstrumente und der dazugehörigen Grundgeschäfte erfolgswirksam erfasst.

Bei einem Cashflow Hedge werden die Unrealisierten Gewinne und Verluste in Höhe des hedgeeffektiven Teils zunächst im sonstigen Ergebnis erfasst; die Umbuchung (Reklassifizierung) in die Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt zeitgleich mit der Erfolgswirkung des abgesicherten Grundgeschäfts. Der hedge-ineffektive Teil der Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts wird unmittelbar im Zinsergebnis berücksichtigt.

Zur Bewertung der Zinsswaps werden zukünftige Zahlungsströme kalkuliert, die anschließend diskontiert werden. Die kalkulierten Zahlungsströme ergeben sich aus den Vertragskonditionen. Die Vertragskonditionen verweisen dabei auf die EURIBOR-Referenzwerte (3-M- und 6-M-EURIBOR). Die Diskontierung basiert auf Markt-Zinsdaten zum Stichtag für vergleichbare Instrumente (EURIBOR gleichen Tenors). Der beizulegende Zeitwert beinhaltet das Kreditrisiko der Zinsswaps und berücksichtigt daher Anpassungen für das eigene oder für das Counterparty-Kreditrisiko.

Zur Bewertung der Cross Currency Swaps werden zukünftige Zahlungsströme kalkuliert, die anschließend diskontiert werden. Die kalkulierten Zahlungsströme ergeben sich aus den Vertragskonditionen und den US-\$ forward rates (durch den Markt erwartete Wechselkursentwicklung). Die Diskontierung basiert auf Markt-Zinsdaten zum Stichtag für vergleichbare Instrumente (EURIBOR gleichen Tenors). Der beizulegende Zeitwert beinhaltet das Kreditrisiko der Cross Currency Swaps und berücksichtigt daher Anpassungen für das eigene oder für das Counterparty-Kreditrisiko.

s) Anteilsbasierte Vergütung

Anteilsbasierte Vergütungen gemäß IFRS 2 sind anteilsbasierte Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente sowie anteilsbasierte Vergütungen mit Barausgleich.

Die Berechnung der Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen erfolgt gemäß IFRS 2 anhand finanzmathematischer Methoden auf der Grundlage von Optionspreismodellen.

Anteilsbasierte Vergütungen, die durch Eigenkapitalinstrumente beglichen werden (equity settled), werden im Zeitpunkt der Gewährung mit dem beizulegenden Zeitwert der bis dahin erdienten Eigenkapitalinstrumente angesetzt. Der beizulegende Zeitwert der Verpflichtung wird daher zeiträtterlich über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst.

Die Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich (cash settled) werden als sonstige Rückstellungen angesetzt und an jedem Abschlussstichtag zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Die Aufwendungen werden ebenfalls über den Erdienungszeitraum erfasst (siehe Kapitel [30] Rückstellungen und [44] Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen).

Im Zuge des Börsengangs wurde eine neue Long-Term-Incentive-Vereinbarung für die Vorstände geschlossen. Diese regelt die Ablösung der vorherigen LTIP-Vereinbarungen sowie die Modalitäten des neu gewährten cash-settled LTIP auf Basis virtueller Aktien.

t) Zuwendungen der öffentlichen Hand

Die Unternehmen der DAIG erhalten Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Baukostenzuschüssen, Aufwendungszuschüssen, Aufwendungsdarlehen sowie zinsvergünstigten Darlehen.

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn eine angemessene Sicherheit darüber besteht, dass die damit verbundenen Bedingungen erfüllt und die Zuwendungen gewährt werden.

Die DAIG hat im Geschäftsjahr 2013 Investitionszuschüsse in Höhe von 1,0 Mio. € (2012: 0,0 Mio. €) erhalten und von den aktivierten Anschaffungskosten abgesetzt.

Zuwendungen der öffentlichen Hand, die nicht auf Investitionen bezogen sind, werden regelmäßig in den Perioden als Ertrag erfasst, in denen die entsprechenden Aufwendungen anfallen.

Die Aufwendungszuschüsse, die in Form von Miet-, Zins- und sonstigen Aufwendungszuschüssen gewährt werden, werden korrespondierend zum Anfall der Aufwendungen erfolgswirksam vereinnahmt. Der Ausweis erfolgt unter den anderen Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung.

Bei den zinsvergünstigten Darlehen handelt es sich um Beihilfen der öffentlichen Hand, die—soweit diese im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses zugegangen sind—mit ihrem Barwert bilanziert werden. Der Unterschiedsbetrag zwischen Nominalwert und Barwert wird erfolgswirksam über die Laufzeit der entsprechenden Darlehen erfasst.

Der Erstansatz neuer aufwendungs- oder zinsbegünstigter Darlehen erfolgt zum Barwert auf Basis des zur Aufnahme gültigen Marktzinssatzes in den Finanziellen Verbindlichkeiten. Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Barwert des Darlehens wird als passiver Abgrenzungsposten eingestellt. Die Auflösung erfolgt grundsätzlich erfolgswirksam entsprechend dem Zeitraum der Zinsbindungsfrist der entsprechenden Darlehen. Soweit die zinsbegünstigten Darlehen im Rahmen von aktivierten Modernisierungsmaßnahmen begeben werden, wird die Differenz zwischen dem Nominalwert und dem Barwert des Darlehens von den aktivierten Anschaffungskosten abgesetzt. In der Folgebewertung werden die Darlehen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Im Geschäftsjahr 2013 wurde der DAIG ein zinsvergünstigtes Darlehen in Höhe von 4,6 Mio. € (2012: 0,0 Mio. €) gewährt.

u) Eventualschulden

Eventualschulden sind auf vergangenen Ereignissen beruhende mögliche Verpflichtungen gegenüber Dritten, deren Existenz durch das Eintreten oder Nicht-Eintreten zukünftiger unsicherer Ereignisse erst noch bestätigt wird, bzw. auf vergangenen Ereignissen beruhende gegenwärtige Verpflichtungen, bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich ist oder deren Höhe nicht ausreichend verlässlich geschätzt werden kann. Eventualschulden werden gemäß IAS 37 „Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen“ grundsätzlich nicht angesetzt.

v) Schätzungen, Annahmen, Wahlrechts- und Ermessensausübungen des Managements

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert zu einem gewissen Grad Schätzungen und Annahmen, die die bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, die Angabe von Eventualforderungen und -schulden am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Berichtsjahres beeinflussen. Die tatsächlichen Beträge können sich aufgrund einer von den Annahmen abweichenden Entwicklung der Rahmenbedingungen von den Schätzwerten unterscheiden. In diesem Fall werden die Annahmen und, sofern erforderlich, die Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden entsprechend prospektiv angepasst.

Annahmen und Schätzungen werden fortlaufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig erscheinen.

Die Annahmen und Schätzungen, die ein wesentliches Risiko in Form einer Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden mit sich bringen können, beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von Investment Properties.

Der beste Hinweis für den beizulegenden Zeitwert von Investment Properties sind auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise vergleichbarer Immobilien. Sofern diese Informationen jedoch nicht vorhanden sind, greift die DAIG auf standardisierte Bewertungsverfahren zurück.

Eine detaillierte Beschreibung des bis einschließlich des Geschäftsjahres 2012 zur Bewertung des Portfolios angewandten Ertragswertverfahrens (Income Capitalisation Method) sowie des seit Anfang 2013 zur Anwendung kommenden Discounted-Cashflow (DCF)-Verfahrens findet sich im Kapitel [21] Investment Properties.

Erstmalig wurde der DAIG-Bestand Anfang 2013 unter Zugrundelegung der DCF-Methode durch den externen Gutachter CBRE GmbH bewertet. Die DAIG integrierte die Bewertungsergebnisse der CBRE GmbH in ihren Zwischenbericht des Quartalsabschlusses zum 31. März 2013. Zur Ermittlung der Fair Values von Investment Properties verwendete CBRE die DCF-Bewertungsmethodik und traf bestimmte Annahmen und Schätzungen in Einklang mit allgemein auf dem Markt anerkannten und verwendeten Ansätzen. Auf vergleichbarer Basis zu dem vorhergehend angewandten Ertragswertverfahren (Income Capitalisation Method), unter Verwendung der von CBRE ermittelten Markteinschätzung, wäre das DAIG Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen der ersten drei Monate des Jahres 2013 rund 42,0 Mio. €

geringer ausgefallen. Eine Schätzung der Auswirkungen dieser Änderungen auf weitere Berichtsperioden ist nicht praktikabel.

Zum 31. Dezember 2013 ermittelte die DAIG die Verkehrswerte in einer internen Bewertung, die durch ein unabhängiges Gutachten des externen Gutachters CBRE GmbH bestätigt wurde. Die insgesamt positive Marktentwicklung und die Optimierung des Portfolios durch Investitionen, Mietsteigerungen und Leerstandsabbau führten zu einem Ergebnis durch Fair Value-Anpassungen von 553,7 Mio. € zum 31. Dezember 2013.

Für die als Finanzinvestition im Bestand der DAIG befindlichen Immobilien werden die jeweiligen Marktwerte zum Bilanzierungszweck, gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, auf jährlicher Basis mit vierteljährlichen Aktualisierungen zum jeweiligen Stichtag ermittelt. Veränderungen relevanter Marktbedingungen wie aktuelle Mietzinsniveaus und Leerstandsdaten können die Bewertung von Investment Properties beeinflussen. Etwaige Änderungen des beizulegenden Zeitwerts des Investmentportfolios werden im Periodenergebnis der Gruppe erfasst und können somit die Ertragslage der DAIG wesentlich beeinflussen.

Bei der Feststellung der Höhe von tatsächlichen und latenten Steuern berücksichtigt der Konzern die Auswirkungen von ungewissen Steuerpositionen und ob zusätzliche Steuern und Zinsen fällig sein können. Diese Beurteilung erfolgt auf der Basis von Schätzungen und Annahmen und kann eine Reihe von Ermessenentscheidungen über künftige Ereignisse enthalten. Es können neue Informationen zur Verfügung stehen, die den Konzern dazu veranlassen, seine Ermessenentscheidungen bezüglich der Angemessenheit der bestehenden Steuerschulden zu ändern; solche Änderungen an den Steuerschulden werden Auswirkungen auf den Steueraufwand in der Periode haben, in der eine solche Feststellung getroffen wird.

Darüber hinaus muss die DAIG bei der Erstellung des Konzernabschlusses die Ertragsteuerverpflichtungen schätzen. Dies beinhaltet sowohl die Schätzung der Steuerbelastung als auch die Beurteilung von temporären Differenzen, die sich aus der unterschiedlichen Behandlung von Bilanzpositionen für steuerliche und bilanzielle Zwecke ergeben. Zur Bestimmung der Rückstellung für Ertragsteuern ist eine Schätzung notwendig, da es im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit Transaktionen und Kalkulationen gibt, bei denen die endgültige Steuerbelastung ungewiss ist.

Aktive latente Steuern werden in dem Ausmaß angesetzt, in dem nachgewiesen werden kann, dass es wahrscheinlich ist, dass zukünftig ein zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporäre Differenz verwendet werden kann. Zu jedem Bilanzstichtag werden die latenten Steueransprüche überprüft und in dem Umfang vermindert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, um den Nutzen des latenten Steueranspruchs zu verwenden. Eine Schätzung ist notwendig, um die Höhe der latenten Steueransprüche zu bestimmen und um zu beurteilen, ob diese Ansprüche verwendet werden können.

Wahlrechts- und Ermessensausübungen bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden durch das Management, die die Beträge im Konzernabschluss erheblich beeinflussen können, stellen sich wie folgt dar:

- Bei erstmaliger bilanzieller Erfassung von Immobilien muss das Management festlegen, ob diese Immobilien als Investment Properties, Vorratsimmobilien oder selbst genutzte Immobilien klassifiziert werden. Die Klassifizierung legt die Folgebewertung dieser Vermögenswerte fest.
- Die DAIG bewertet Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert. Hätte das Management das Anschaffungskostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, würden die Buchwerte der Investment Properties ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.
- Die Kriterien zur Beurteilung, in welcher Kategorie ein finanzieller Vermögenswert einzuordnen ist, können ermessensbehaftet sein.
- Die Bilanzierung der Betriebskosten bei der DAIG erfolgt entsprechend der Principal-Methode, da die DAIG als Vermieter die Verantwortlichkeit für die Leistungserbringung sowie das Kreditrisiko trägt. Bei der Principal-Methode werden die Aufwendungen und Erträge unsaldiert ausgewiesen.

Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die konzerneinheitliche Festlegung von Nutzungsdauern, die Annahmen bezüglich der Werthaltigkeit von Grundstücken und Gebäuden, die

Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen sowie die Realisierbarkeit zukünftiger Steuerentlastungen.

w) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgrund neuer Standards und Interpretationen

Zahlreiche neue Standards, Interpretationen und Änderungen zu bereits veröffentlichten Standards waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2013 anzuwenden.

Die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2013 anzuwenden und haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG:

- Änderungen an IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“: Darstellung des sonstigen Ergebnisses
- Änderungen an IAS 12 „Ertragsteuern“: Behandlung temporärer steuerlicher Differenzen im Zusammenhang mit der Anwendung des Zeitwertmodells von IAS 40
- Änderungen zu IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“: zusätzliche Angabevorschriften für saldierte Finanzinstrumente sowie Finanzinstrumente, die Globalaufrechnungsvereinbarungen oder ähnlichen Vereinbarungen unterliegen

Im Rahmen des Annual Improvement Project (2009-2011) wurden Änderungen an fünf Standards vorgenommen. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG.

IAS 19 (revised 2011) „Leistungen an Arbeitnehmer“

Da die DAIG bereits in Vorjahren die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste im sonstigen Ergebnis erfasst hat, hat diese Änderung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013.

Der geänderte IAS 19 ersetzt die erwarteten Erträge aus Planvermögen und den Zinsaufwand auf die Pensionsverpflichtung durch eine einheitliche Nettozinskomponente.

Darüber hinaus wirkt sich die geänderte Definition der Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses auf die Bilanzierung der im Rahmen von Altersteilzeitvereinbarungen zugesagten Aufstockungsbeträge aus.

IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“

Im neuen IFRS 13 sind einheitliche Richtlinien zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts sowie zu den erforderlichen Anhangangaben bei Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert definiert. Der neue Standard führt zu erweiterten Anhangangaben bei der DAIG.

x) Neue Standards und Interpretationen, die nicht frühzeitig angewendet werden

Die Anwendung folgender Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards ist für das Geschäftsjahr 2013 noch nicht verpflichtend. Die DAIG hat die entsprechenden Verlautbarungen auch

nicht freiwillig frühzeitig angewendet. Die verpflichtende Anwendung bezieht sich jeweils auf Geschäftsjahre, die an oder nach dem genannten Datum beginnen:

Übersicht der relevanten neuen Standards und Interpretationen sowie Änderungen zu bestehenden Standards	Verpflichtende Anwendung für die DAIG ab
Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2010-2012	1.1.2015*
Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2011-2013	1.1.2015*
Änderungen von Standards	
IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“	1.1.2015*
IAS 27 „Einzelabschlüsse“	1.1.2014
IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“	1.1.2014
IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung“	1.1.2014
IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“	1.1.2014
IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“	1.1.2014
Neue Standards	
IFRS 9 „Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung“	offen*
IFRS 10 „Konzernabschlüsse“	1.1.2014
IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“	1.1.2014
IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“	1.1.2014
Neue Interpretationen	
IFRIC 21 „Abgaben“	1.1.2014*

* noch nicht endorsed

IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“

Mit der Änderung an IAS 19 wird nunmehr klargestellt, wie die in den formalen Bedingungen eines Pensionsplans enthaltenen Beiträge von Arbeitnehmern oder Dritten bilanziert werden, wenn diese mit der Dienstzeit verknüpft sind. Diese Beiträge von Arbeitnehmern oder Dritten dürfen in der Periode, in der sie fällig sind, auch als Reduktion des Dienstzeitaufwands erfasst werden, sofern diese vollständig mit den in dieser Periode erbrachten Leistungen des Arbeitnehmers verbunden sind. Dies ist insbesondere bei Beiträgen möglich, die einen festen Prozentsatz des Gehalts ausmachen, der nicht von den geleisteten Dienstjahren des Arbeitnehmers für das Unternehmen abhängig ist. Der geänderte Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Änderung an IAS 19 wird keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“

Die Verabschiedung des IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“ hatte zu einer Folgeänderung in IAS 36 geführt, so dass Informationen zu wertgeminderten Vermögenswerten zu machen sind. Danach sind Angaben für alle zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zu machen, falls sie einen wesentlichen Anteil am Goodwill enthalten, unabhängig davon, ob sie wertgemindert sind. Mit der nun vorgenommenen Änderung an IAS 36 wird diese Vorschrift nur auf diejenigen Fälle beschränkt, bei denen tatsächlich eine Wertminderung in der laufenden Periode vorliegt. Ferner beinhalten die Änderungen Konkretisierungen hinsichtlich der Angabepflichten, die sich ergeben, soweit ein Vermögenswert wertgemindert ist und der erzielbare Betrag auf Grundlage seines beizulegenden Zeitwerts abzüglich Veräußerungskosten ermittelt wurde. Die Änderungen sind verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig, soweit IFRS 13 bereits angewendet wird. Der Änderung des Standards führt voraussichtlich zu erweiterten Anhangangaben bei der DAIG.

IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“

Durch die Änderung an IAS 39 führt eine Novation eines Sicherungsinstruments auf eine zentrale Gegenpartei aufgrund von gesetzlichen Anforderungen unter bestimmten Voraussetzungen nicht zu einer Auflösung einer Sicherungsbeziehung. So kann die Sicherungsbeziehung nunmehr auch bei Novationen infolge der Einführung von Gesetzen unter bestimmten Bedingungen aufrecht erhalten werden. Die Änderungen sind verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014

beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Änderung an IAS 39 wird keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

IFRIC 21 „Abgaben“

Die Interpretation stellt für Abgaben, die durch eine Regierungsinstanz erhoben werden und die nicht in den Anwendungsbereich eines anderen IFRS fallen, klar, wie und insbesondere wann solche Verpflichtungen nach IAS 37 „Rückstellungen, Eventualverpflichtungen und Eventualforderungen“ zu passivieren sind. Nach der vorliegenden Interpretation ist eine Verpflichtung im Abschluss zu erfassen, sobald das verpflichtende Ereignis, das die Zahlungspflicht nach der der Abgabe zugrunde liegenden gesetzlichen Vorschrift auslöst, eintritt. Die Interpretation tritt für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Die DAIG prüft die Auswirkungen der neuen Interpretation.

Für die nicht gesondert beschriebenen Standards und Interpretationen werden keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG erwartet.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

6 ERLÖSE AUS DER IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

<u>in Mio. €</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Mieteinnahmen	728,0	729,0
Betriebskosten	320,3	317,5
ERLÖSE AUS DER VERMIETUNG	1.048,3	1.046,5
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	19,3	18,4
ERLÖSE AUS DER IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG	1.067,6	1.064,9

7 ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN

<u>in Mio. €</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	145,5	144,1
Buchwert der veräußerten Investment Properties	-117,9	-117,0
ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON INVESTMENT PROPERTIES	27,6	27,1
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	—	20,0
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	—	-12,6
ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON VORRATSIMMOBILIEN	—	7,4
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	208,0	140,8
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-207,9	-140,8
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	24,3	17,1
ERGEBNIS AUS DEM VERKAUF DER ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENEN IMMOBILIEN	24,4	17,1
	52,0	51,6

Die Wertanpassung von Investment Properties, für die ein Kaufvertrag geschlossen, aber noch kein Besitzübergang erfolgt ist, führte zum 31. Dezember 2013 zu einem positiven Ergebnis von 24,3 Mio. € (2012: 17,1 Mio. €). Nach erfolgter Wertanpassung wurden diese Immobilien in den Bilanzposten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ umgebucht.

Dem Gesamtergebnis aus der Veräußerung von Immobilien stehen Transaktionskosten, im Wesentlichen für eigenes Personal, Vertriebsprovisionen sowie sonstige Verkaufsnebenkosten in den Positionen Personalaufwand, Materialaufwand und sonstiger betrieblicher Aufwand gegenüber.

8 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG VON INVESTMENT PROPERTIES

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Investment Properties) werden nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet. Der Buchwert der Investment Properties entspricht somit dem beizulegenden Zeitwert der entsprechenden Immobilien. Gewinne oder Verluste aus einer Änderung des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Bewertung der Investment Properties führte zum 31. Dezember 2013 saldiert zu einem positiven Ergebnis in Höhe von 553,7 Mio. € (2012: 205,6 Mio. €).

Weitere Erläuterungen zur Bewertung der Investment Properties werden in Kapitel [21] Investment Properties gegeben.

9 AKTIVIERTE MODERNISIERUNGSEIGENLEISTUNGEN

Die aktivierten Modernisierungseigenleistungen des Geschäftsjahres betragen 42,0 Mio. € (2012: 9,9 Mio. €) und betreffen die in den aktivierten Modernisierungskosten enthaltenen Eigenleistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation sowie die Regiekosten für Großmodernisierungen.

10 MATERIALAUFWAND

<u>in Mio. €</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u> <u>geändert*</u>
Aufwendungen für Betriebskosten	324,9	337,8
Aufwendungen für Instandhaltung	119,7	119,0
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	58,2	66,5
	<u>502,8</u>	<u>523,3</u>

* siehe Erläuterungen [5] a) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

11 PERSONALAUFWAND

<u>in Mio. €</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u> <u>geändert*</u>
Löhne und Gehälter	147,4	96,8
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	24,7	19,4
	<u>172,1</u>	<u>116,2</u>

* siehe Erläuterungen [5] a) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Personalaufwendungen beinhalten Aufwendungen für Abfindungen in Höhe von 10,2 Mio. € (2012: 2,9 Mio. €). Für Altersteilzeitpläne sind in den Personalaufwendungen Zuführungen für Rückstellungen in Höhe von 11,1 Mio. € (2012: 0,6 Mio. €) enthalten.

Die Personalaufwendungen enthalten die entsprechenden Personalkosten der eigenen Handwerkerorganisation für Instandhaltungsleistungen.

Für den Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) sind 7,1 Mio. € (2012: 1,7 Mio. €) in den Personalaufwendungen enthalten (siehe Erläuterung [30] Rückstellungen).

Im Geschäftsjahr wurden Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 10,5 Mio. € (2012: 8,4 Mio. €) gezahlt.

Zum 31. Dezember 2013 waren 2.935 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2012: 2.407) bei der DAIG beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt waren 2.738 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2012: 1.819) beschäftigt. Zum 31. Dezember 2013 waren bei der DAIG 117 Auszubildende (2012: 85) beschäftigt.

12 ABSCHREIBUNGEN

Die Abschreibungen der immateriellen Vermögenswerte beliefen sich auf 3,0 Mio. € (2012: 3,2 Mio. €); davon entfielen 1,6 Mio. € (2012: 1,6 Mio. €) auf aktivierte Kundenstämme, 1,0 Mio. € (2012: 1,3 Mio. €) auf selbst erstellte Software und 0,4 Mio. € (2012: 0,3 Mio. €) auf Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte. Die Abschreibungen und Wertminderungen auf Sachanlagen betragen im Geschäftsjahr 3,8 Mio. € (2012: 2,9 Mio. €) (siehe Erläuterung [20] Sachanlagen); davon entfielen 0,3 Mio. € (2012: 0,1 Mio. €) auf Wertminderungen für selbst genutzte Immobilien.

13 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

<u>in Mio. €</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Schadenersatz und Kostenerstattungen	23,5	22,2
Mahn- und Inkassogebühren	5,3	2,0
Auflösung von Rückstellungen	3,3	9,1
Auflösung von Wertberichtigungen	0,7	0,5
Übrige	13,0	9,7
	<u>45,8</u>	<u>43,5</u>

Der Posten Schadenersatz und Kostenerstattungen enthält 14,4 Mio. € Versicherungsentschädigungen (2012: 14,5 Mio. €).

14 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

<u>in Mio. €</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u> <u>geändert*</u>
Beratungskosten und Prüfungsgebühren	15,0	10,3
Kfz- und Reisekosten	13,0	8,3
Wertberichtigungen	10,9	18,2
Mieten, Pachten und Erbbauzinsen	10,4	8,5
Gerichts- und Notarkosten	8,4	1,9
Zuführung zu Rückstellungen	7,2	2,6
IT- und Verwaltungsdienstleistungen	6,9	8,4
Kommunikationskosten und Arbeitsmittel	5,9	5,8
Mahn- und Inkassogebühren	3,3	0,0
Kosten für Werbung	2,9	3,4
Versicherungsschäden	1,3	1,8
Verkaufsnebenkosten	0,6	2,3
Übrige	18,4	11,7
	<u>104,2</u>	<u>83,2</u>

* siehe Erläuterungen [5] a) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

15 FINANZERTRÄGE

<u>in Mio. €</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Erträge aus übrigen Beteiligungen	2,8	3,0
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1,9	1,9
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9,3	7,4
	<u>14,0</u>	<u>12,3</u>

16 FINANZAUFWENDUNGEN

Die Finanzaufwendungen in Höhe von 299,6 Mio. € (2012: 443,2 Mio. €) betreffen hauptsächlich den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden.

In 2013 sind im Zusammenhang mit Refinanzierungen Transaktionskosten in Höhe von 21,0 Mio. € aufwandswirksam erfasst worden, während im Vorjahr die Transaktionskosten in Höhe von 57,1 Mio. € hauptsächlich durch die Restrukturierung GRAND beeinflusst waren.

Darüber hinaus haben Zinsen aus Vorfälligkeitsentschädigungen das Ergebnis in Höhe von 24,8 Mio. € (2012: 1,6 Mio. €) belastet.

Des Weiteren sind in den Zinsaufwendungen die Zinsanteile an Rückstellungszuführungen für Pensionen in Höhe von 8,1 Mio. € (2012: 10,9 Mio. €) und für sonstige übrige Rückstellungen in Höhe von 0,3 Mio. € (2012: 3,1 Mio. €) enthalten.

Darüber hinaus ist unter den Finanzaufwendungen die Aufzinsung der Verpflichtung aus Nachversteuerung des bislang steuerfreien sogenannten EK02-Bestands in Höhe von 3,8 Mio. € (2012: 5,7 Mio. €) erfasst, der sich im Berichtsjahr jedoch aufgrund der vorzeitigen vollständigen Rückzahlung dieser Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 1,9 Mio. € vermindert.

Die im Berichtsjahr angefallenen Zinsaufwendungen aus Swaps betragen 48,6 Mio. € (2012: 36,2 Mio. €).

Das Zinsergebnis leitet sich wie folgt auf das Zinsergebnis aus Bewertungskategorien gemäß IAS 39 über:

in Mio. €	2013	2012
Zinserträge	9,3	7,4
Zinsaufwendungen	-299,6	-443,2
ZINSEERGEBNIS	-290,3	-435,8
abzüglich:		
Zinsergebnis Pensionsrückstellungen gemäß IAS 19*	8,1	10,9
Zinsergebnis Rückstellungen gemäß IAS 37	-1,3	3,0
Zinsergebnis Derivate gemäß IAS 39: Cashflow Hedges	48,6	36,2
Zinsergebnis Finanzierungsleasing gemäß IAS 17	5,2	5,1
ZINSEERGEBNIS DER BEWERTUNGSKATEGORIEN GEMÄSS IAS 39	-229,7	-380,6

* inklusive Zinsertrag des Planvermögens 0,5 Mio. € (2012: 0,9 Mio. €)

Das Zinsergebnis verteilt sich wie folgt auf die Bewertungskategorien gemäß IAS 39:

in Mio. €	Bewertungskategorien gemäß IAS 39*	2013	2012
Darlehen und Forderungen	LaR	7,5	7,3
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	0,1	0,1
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	FLHfT	-0,5	0,1
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	-236,8	-388,1
		-229,7	-380,6

* siehe Erläuterung [35] Buchwerte und Fair Values nach Bewertungskategorien

17 ERTRAGSTEUERN

in Mio. €	2013	2012
Laufende Ertragsteuern	8,5	2,1
Aperiodische laufende Ertragsteuern	-3,7	-6,4
Latente Steuern—temporäre Differenzen	228,2	117,0
Latente Steuern—Verlustvorträge	-27,6	-69,1
	205,4	43,6

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2013 beträgt bei den inländischen Gesellschaften der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8% (2012: 15,8%). Einschließlich der Gewerbeertragsteuer von annähernd 16,8% (2012: 16,8%) ergibt sich für 2013 im Inland ein kombinierter Steuersatz von 32,6% (2012: 32,6%). Aufgrund eines Anstiegs der zukünftigen durchschnittlichen Gewerbesteuerbelastung von 16,8% auf 17,3% erfolgt die Ermittlung der latenten Steuern im Inland mit einem kombinierten Steuersatz von 33,1% (2012: 32,6%). Diese Steuersatzänderung führt im Geschäftsjahr 2013 zu einem zusätzlichen latenten Steueraufwand in Höhe von 15,4 Mio. €. Voraussichtliche Auswirkungen aus der sogenannten erweiterten Grundstücks Kürzung auf die inländische Gewerbesteuer werden bei der Bewertung der latenten Steuern berücksichtigt.

Latente Steuern sind die zu erwartenden Steuerbelastungen bzw. Steuerentlastungen aus den Differenzen der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden im Konzernabschluss und des Wertansatzes bei der Berechnung des zu versteuernden Einkommens (Steuerbilanz).

Passive latente Steuern werden im Allgemeinen für alle steuerbaren temporären Differenzen erfasst. Aktive latente Steuern werden insoweit gebildet, als ihnen aufrechenbare passive latente Steuern gegenüberstehen bzw. eine Nutzung der betreffenden Steuerentlastungen auf Basis prognostizierter Ergebnisse der voraussehbaren Zukunft nachgewiesen werden kann.

Demzufolge wurden für inländische abzugsfähige temporäre Differenzen (ohne Verlustvorträge) in Höhe von 0,2 Mio. € (2012: 1,2 Mio. €) keine latenten Steuern und für weitere inländische abzugsfähige

temporäre Differenzen in Höhe von 5,7 Mio. € (2012: 5,4 Mio. €) keine latenten Gewerbesteuern aktiviert, da ihre künftige Nutzung nicht wahrscheinlich ist.

Aktive und passive latente Steuern werden nicht angesetzt, soweit sich die temporäre Differenz aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwertes als Folge eines Unternehmenszusammenschlusses oder aus der erstmaligen Erfassung (außer bei Unternehmenszusammenschlüssen) von anderen Vermögenswerten und Schulden, welche aus Vorfällen resultieren, die weder das zu versteuernde Einkommen noch den Jahresüberschuss berühren, ergibt.

Latente Steuern auf Verlustvorträge werden aktiviert, soweit es in der Zukunft wahrscheinlich ist, dass zu versteuernde Ergebnisse in ausreichender Höhe zur Nutzung verfügbar und Verlustvorträge nicht durch Anteilsübertragungen verfallen sind.

Zum 31. Dezember 2013 bestehen im Inland noch nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 1.404,5 Mio. € (2012: 1.386,0 Mio. €) sowie noch nicht genutzte gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 710,7 Mio. € (2012: 697,3 Mio. €), für die aktive latente Steuern insoweit gebildet wurden, als ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Die Erhöhung der steuerlichen Verlustvorträge resultierte aus laufenden steuerlichen Verlusten in einzelnen Gesellschaften.

Für noch nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 176,9 Mio. € (2012: 241,9 Mio. €) wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert. Diese Verlustvorträge sind nach bestehender Rechtslage zeitlich und der Höhe nach unbegrenzt vortragsfähig. Daneben bestehen weitere unbegrenzt vortragsfähige gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von insgesamt 126,6 Mio. € (2012: 180,5 Mio. €), die nicht zu aktiven latenten Steuern geführt haben.

Die Bewertung der aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge und abzugsfähige temporäre Differenzen führte im Geschäftsjahr 2013 zu Erträgen in Höhe von 30,6 Mio. € (2012: 35,3 Mio. €). Der Anstieg der aktiven latenten Steuern ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im Zusammenhang mit den gestiegenen passiven latenten Steuern infolge der positiven Wertveränderungen der Investment Properties eine höhere Nutzbarkeit der abzugsfähigen temporären Differenzen und der Verlustvorträge erwartet wird. Im Vorjahr ergaben sich weitere Auswirkungen aus steuerlichen Optimierungsmaßnahmen, die zu einer höheren erwarteten Realisierbarkeit der steuerlichen Verlustvorträge führten.

Steuerminderungen aufgrund des Verbrauchs von steuerlichen Verlustvorträgen, für die keine aktiven latenten Steuern bestanden, führten im Geschäftsjahr 2013 zu einer Senkung der Steuerbelastung in Höhe von 0,5 Mio. € (2012: 0,2 Mio. €).

Sowohl zum Ende des Jahres 2013 als auch zum Ende des Jahres 2012 sind keine Zinsvorträge vorhanden.

Die Überleitungsrechnung zwischen dem effektiv ausgewiesenen Steueraufwand und dem erwarteten Steueraufwand, der sich aus dem Produkt des Konzernergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit mit dem im Inland anzuwendenden Steuersatz ermittelt, ergibt sich aus der folgenden Aufstellung.

<u>in Mio. €</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ergebnis vor Steuern	689,6	215,8
Ertragsteuersatz in %	32,6	32,6
ERWARTETER STEUERAUFWAND	225,0	70,4
Gewerbesteuereffekte	- 7,1	4,4
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	1,3	2,2
Steuerfreies Einkommen	- 0,1	- 0,1
Änderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen	- 30,6	- 35,3
Nicht angesetzte neu entstandene Verlustvorträge	4,7	8,7
Nutzung von bisher nicht angesetzten Verlustvorträgen	- 0,5	- 0,2
Aperiodische laufende Ertragsteuern	- 3,7	- 6,4
Steuersatzänderung im Inland	15,4	—
Abweichende ausländische Steuersätze	0,8	—
Übrige Steuereffekte (netto)	0,2	- 0,1
EFFEKTIVE ERTRAGSTEUERN	205,4	43,6
EFFEKTIVER STEUERSATZ IN %	29,8	20,2

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt aus temporären Differenzen und ungenutzten Verlustvorträgen zusammen:

<u>in Mio. €</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,0	1,5
Sachanlagen	0,1	0,3
Sonstige Vermögenswerte	15,7	15,2
Pensionsrückstellungen	36,2	44,5
Übrige Rückstellungen	11,5	7,3
Verbindlichkeiten	33,2	32,2
Steuerliche Verlustvorträge	295,5	267,9
AKTIVE LATENTE STEUERN	392,2	368,9

<u>in Mio. €</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Immaterielle Vermögenswerte	0,6	1,4
Investment Properties	1.269,9	1.028,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	6,7	11,4
Sachanlagen	1,1	0,8
Finanzielle Vermögenswerte	0,2	0,2
Sonstige Vermögenswerte	0,2	0,3
Übrige Rückstellungen	7,2	6,8
Verbindlichkeiten	28,3	34,9
PASSIVE LATENTE STEUERN	1.314,2	1.084,3
ÜBERHANG PASSIVE LATENTE STEUERN	922,0	715,4

Eine Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern erfolgt, soweit sowohl eine Identität des Steuergläubigers und der Steuerbehörde als auch Fristenkongruenz bestehen. Infolgedessen werden folgende aktive bzw. passive latente Steuern bilanziert:

<u>in Mio. €</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Aktive latente Steuern	3,0	8,8
Passive latente Steuern	925,0	724,2
ÜBERHANG PASSIVE LATENTE STEUERN	922,0	715,4

Die Veränderung des Bestands latenter Steuern stellt sich wie folgt dar:

<u>in Mio. €</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Überhang Passive latente Steuern zum 1. Januar	715,4	692,0
Latenter Steueraufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung	200,6	47,9
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	0,0	0,0
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	7,2	-22,1
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf derivative Finanzinstrumente bezüglich Verbindlichkeiten	5,5	-2,4
Direkt in der Kapitalrücklage erfasste latente Steuern auf angesetzte steuerliche Verlustvorträge, die aus Kapitalbeschaffungskosten der Erstnotierung resultieren	-6,7	—
ÜBERHANG PASSIVE LATENTE STEUERN ZUM 31. DEZEMBER	922,0	715,4

Gemäß IAS 12 (Ertragsteuern) sind passive latente Steuern auf den Unterschiedsbetrag zwischen dem in der Konzernbilanz anteiligen Eigenkapital einer Tochtergesellschaft und dem Beteiligungsbuchwert für die Tochtergesellschaft in der Steuerbilanz der Muttergesellschaft zu bilden (sogenannte Outside Basis Differences), wenn mit der Realisierung zu rechnen ist. Ursprünglich für diese Unterschiedsbeträge sind im Wesentlichen thesaurierte Gewinne in- und ausländischer Tochtergesellschaften.

Für bei Tochtergesellschaften aufgelaufene Gewinne in Höhe von 2.774,8 Mio. € (2012: 2.274,6 Mio. €) werden keine latenten Steuerschulden passiviert, da diese Gewinne auf unbestimmte Zeit investiert bleiben sollen bzw. keiner Besteuerung unterliegen. Bei einer Ausschüttung würden 5% der Gewinne der

deutschen Besteuerung unterliegen, so dass sich hieraus in der Regel eine zusätzliche Steuerbelastung ergeben würde. Von einer Ermittlung der potenziellen steuerlichen Auswirkungen wurde wegen des unverhältnismäßig hohen Aufwands abgesehen.

18 ERGEBNIS JE AKTIE

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird mittels Division des auf die Anteilseigner entfallenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Stammaktien errechnet.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Auf die Anteilseigner der DAIG entfallendes Periodenergebnis (in Mio. €) .	480,2	171,4
Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück)	<u>212.231.909</u>	<u>200.000.000</u>
ERGEBNIS JE AKTIE (VERWÄSSERT UND UNVERWÄSSERT) IN €	<u>2,26</u>	<u>0,86</u>

Im Juni 2013 wurde zur Vorbereitung des Börsengangs das Grundkapital im Rahmen einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln durch Verwendung der Kapitalrücklage auf 200.000.000 € erhöht. Die Anzahl der Aktien erhöhte sich dementsprechend um 199.880.000 auf 200.000.000. Da sich hieraus keine Veränderung der dem Unternehmen zur Verfügung stehenden Ressourcen ergab, wurde dieses Grundkapital gemäß IAS 33.64 rückwirkend für alle früheren Perioden in die Berechnung einbezogen.

Am 30. Juni 2013 erfolgte eine Bar-Kapitalerhöhung gegen Ausgabe neuer Aktien in Höhe von 22.222.223 Stück. In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 10. Juli 2013 wurde beschlossen, das gezeichnete Kapital durch eine Bareinlage in Höhe von 2.020.202 € auf 224.242.425 € zu erhöhen.

Im laufenden Geschäftsjahr sowie im Vorjahr waren keine verwässernden Finanzinstrumente im Umlauf. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ist somit mit dem verwässerten Ergebnis je Aktie identisch.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

19 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

in Mio. €	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	Selbst erstellte Software	Kunden- beziehungen und ähnliche Werte	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2013	6,4	7,4	15,8	29,6
Zugänge	1,6	—	—	1,6
Stand: 31. Dezember 2013	<u>8,0</u>	<u>7,4</u>	<u>15,8</u>	<u>31,2</u>
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2013	5,6	6,1	12,7	24,4
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,4	1,0	1,6	3,0
Stand: 31. Dezember 2013	<u>6,0</u>	<u>7,1</u>	<u>14,3</u>	<u>27,4</u>
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2013	<u>2,0</u>	<u>0,3</u>	<u>1,5</u>	<u>3,8</u>
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2012	6,1	7,4	15,8	29,3
Zugänge	0,7	—	—	0,7
Abgänge	-0,4	—	—	-0,4
Stand: 31. Dezember 2012	<u>6,4</u>	<u>7,4</u>	<u>15,8</u>	<u>29,6</u>
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2012	5,7	4,8	11,1	21,6
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,3	1,3	1,6	3,2
Abgänge	-0,4	—	—	-0,4
Stand: 31. Dezember 2012	<u>5,6</u>	<u>6,1</u>	<u>12,7</u>	<u>24,4</u>
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2012	<u>0,8</u>	<u>1,3</u>	<u>3,1</u>	<u>5,2</u>

20 SACHANLAGEN

in Mio. €	Selbst genutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2013	10,7	1,9	13,8	26,4
Zugänge	0,0	2,8	3,2	6,0
Aktivierete Modernisierungskosten	0,5	0,1	—	0,6
Abgänge	0,0	-1,0	-0,4	-1,4
Umbuchungen von Investment Properties	3,4	—	—	3,4
Umbuchungen nach Investment Properties	-1,1	—	—	-1,1
Stand: 31. Dezember 2013	<u>13,5</u>	<u>3,8</u>	<u>16,6</u>	<u>33,9</u>
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2013	1,2	1,1	7,9	10,2
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,2	0,4	2,9	3,5
Wertminderungen	0,3	—	—	0,3
Wertaufholungen	-0,4	—	—	-0,4
Abgänge	0,0	-0,2	-0,2	-0,4
Stand: 31. Dezember 2013	<u>1,3</u>	<u>1,3</u>	<u>10,6</u>	<u>13,2</u>
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2013	<u>12,2</u>	<u>2,5</u>	<u>6,0</u>	<u>20,7</u>
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2012	5,2	1,6	10,3	17,1
Zugänge	0,2	0,0	5,5	5,7
Aktivierete Modernisierungskosten	0,1	0,3	—	0,4
Abgänge	—	-0,1	-2,2	-2,3
Umbuchungen von Investment Properties	5,4	—	—	5,4
Umbuchungen von sonstigen Vermögenswerten	—	—	0,2	0,2
Umbuchungen nach Investment Properties	-0,2	—	—	-0,2
Umbuchungen	—	0,1	—	0,1
Stand: 31. Dezember 2012	<u>10,7</u>	<u>1,9</u>	<u>13,8</u>	<u>26,4</u>
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2012	1,5	1,0	7,5	10,0
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,0	0,1	2,7	2,8
Wertminderungen	0,1	—	—	0,1
Wertaufholungen	-0,4	—	—	-0,4
Abgänge	—	-0,1	-2,3	-2,4
Umbuchungen	—	0,1	—	0,1
Stand: 31. Dezember 2012	<u>1,2</u>	<u>1,1</u>	<u>7,9</u>	<u>10,2</u>
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2012	<u>9,5</u>	<u>0,8</u>	<u>5,9</u>	<u>16,2</u>

Zum 31. Dezember 2013 sind Buchwerte der selbst genutzten Immobilien in Höhe von 7,2 Mio. € (2012: 7,4 Mio. €) durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belastet.

21 INVESTMENT PROPERTIES

in Mio. €

Stand: 1. Januar 2013	9.843,6
Zugänge	0,9
Aktivierete Modernisierungskosten	90,8
Erhaltene Zuschüsse	- 2,0
Umbuchungen von Sachanlagen	1,1
Umbuchungen zu Sachanlagen	- 3,4
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	- 124,7
Abgänge	- 117,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	553,7
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	24,3
STAND: 31. DEZEMBER 2013	<u>10.266,4</u>
Stand: 1. Januar 2012	<u>9.893,8</u>
Zugänge	3,5
Aktivierete Modernisierungskosten	89,4
Umbuchungen von Sachanlagen	0,2
Umbuchungen zu Sachanlagen	- 5,4
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	- 243,7
Abgänge	- 116,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	205,6
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	17,1
STAND: 31. DEZEMBER 2012	<u>9.843,6</u>

In Höhe von 34,1 Mio. € (2012: 34,6 Mio. €) sind unter den Investment Properties geleaste Vermögenswerte enthalten, die als Finanzierungsleasing i. S. d. IAS 17 dem Konzern als wirtschaftliches Eigentum zuzurechnen sind. Es handelt sich dabei um das Objekt Spree-Bellevue (Spree-Schlange) in Berlin. Dieses Objekt wurde von der Fondsgesellschaft DB Immobilienfonds 11 Spree-Schlange von Quistorp KG bis zum Jahr 2044 angemietet. Im Rahmen dieses Leasingverhältnisses besteht die Verpflichtung, eine vertraglich festgelegte Nutzungsentschädigung zu zahlen. Jeder Fondszeichner hat Ende 2028 ein individuelles Andienungsrecht, er kann seinen Fondsanteil zu einem festgelegten Auszahlungskurs an die Fondsgesellschaft zurückgeben. Sofern alle Anleger dieses Andienungsrecht wahrnehmen, besteht seitens der DAIG die Verpflichtung, das Objekt zu einem festgelegten Kaufpreis unter Anrechnung der Fremdmittel zu erwerben. Liegt die Andienungsquote über 75%, besteht eine Call-Option zum Ankauf aller Fondsanteile. Details zu den Mindestleasingzahlungen sind unter Erläuterung [32] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten aufgeführt.

Bezüglich der durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belasteten Investment Properties siehe Erläuterung [32] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten.

Direkt zuzurechnende betriebliche Aufwendungen

Die Mieteinnahmen aus den Investment Properties beliefen sich im Geschäftsjahr auf 728,0 Mio. € (2012: 729,0 Mio. €). Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr 144,8 Mio. € (2012: 152,4 Mio. €). Darin enthalten sind Aufwendungen für die Instandhaltung, nicht umlagefähige Betriebskosten sowie Personalaufwand aus der Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation.

Langfristige Mietverträge

Die DAIG hat als Leasinggeber langfristige Mietverträge für Gewerbeimmobilien abgeschlossen. Dabei handelt es sich um nicht-kündbare Operating-Leasingverhältnisse, deren zukünftige Erlöse aufgrund von Mindestleasingzahlungen wie folgt fällig sind:

<u>in Mio. €</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
SUMME DER MINDESTLEASINGZAHLUNGEN	21,8	22,0
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	5,1	4,9
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	12,9	12,5
Fälligkeit nach 5 Jahren	3,8	4,6

Im Rahmen der Bilanzierung nach IFRS wurde für den Immobilienbestand der Verkehrswert (Fair Value) nach IAS 40 ermittelt.

Verkehrswerte (Fair Values)

Die Bestimmung des Gesamtwertes des Wohnungsportfolios erfolgte in Anlehnung an die Definition des Market Value des International Valuation Standard Committee. Zu- oder Abschläge, die bei einer Vermarktung von Portfolios zu beobachten sind, fanden ebenso wenig Berücksichtigung wie zeitliche Restriktionen bei einer Einzelvermarktung von Objekten. Die Verkehrswertermittlung der DAIG folgt den Vorschriften des IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13.

Bis einschließlich des Geschäftsjahres 2012 bewertete DAIG ihr Portfolio anhand des Ertragswertverfahrens (Income Capitalisation Method). Dabei wird der Fair Value der Investment Properties anhand der Einnahmen und Ausgaben sowie risikoadjustierter Kapitalisierungszinssätze (Capitalised Interest Rates) ermittelt. Die dabei angewandten Zinssätze wurden von der Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes abgeleitet und durch zahlreiche Faktoren angepasst, um Risiken im Zusammenhang mit der jeweiligen Immobilie zu reflektieren, und mithilfe eines Ratingsystems den relevanten Gebäuden zugeordnet. Alle Immobilien im Portfolio wurden nach einem Ratingsystem im Hinblick auf ihre Qualität, ihre Vermarktbarkeit und ihren Standort bewertet. Die Marktmieten wurden für jeden Standort aus dem aktuellen Mietspiegel und verschiedenen Marktdaten externer Immobiliendienstleister abgeleitet.

Mit Beginn des Geschäftsjahres 2013 hat die DAIG eine Modifikation des bestehenden Bewertungsverfahrens hin zum sogenannten Discounted-Cashflow (DCF)-Verfahren vorgenommen. Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie über einen Zeitraum von zehn Jahren prognostiziert und dann auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Die Einnahmen setzen sich im Wesentlichen aus erwarteten Mieteinnahmen (aktuell erzielte Nettokaltmiete, Marktmieten sowie Marktmietenentwicklung) unter der Berücksichtigung von Erlösschmälerungen aus Leerstand zusammen. Diese sind für jeden Standort aus den aktuellen Mietspiegeln und Mietpreisspiegeln (bspw. IVD und IDN ImmoDaten GmbH) sowie aus Studien zur räumlichen Prosperität (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Prognos, empirica, Bertelsmann Stiftung u.a.) abgeleitet. Die Spanne des abgeleiteten nachhaltigen Leerstands für die das Portfolio prägende Nutzungsart Wohnen liegt dabei im Mittel bei 3,1% und reicht für die einzelnen Standorte von 0,6% bis 10,8%.

Auf der Kostenseite sind Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung berücksichtigt und im Betrachtungszeitraum inflationiert (II. BV; deutsche Rechtsverordnung, in der die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnraum geregelt ist). Weitere Kostenpositionen sind beispielsweise nicht-umlegbare Betriebskosten und Erbbauzinsen. Im Bestand durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen werden mit Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und durch angepasste Marktmietenansätze eingewertet.

Auf dieser Grundlage werden die prognostizierten Cashflows auf einer jährlichen Basis berechnet und dann zum Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Darüber hinaus wird der Endwert der Immobilie (Terminal Value) am Ende des zehnjährigen Betrachtungszeitraums über den zu erwartenden stabilisierten Jahresreinertrag (Net Operating Income) ermittelt und wiederum auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Der angewandte Diskontierungszinssatz reflektiert die Marktsituation, die Lage, den Objekttyp, besondere Objektmerkmale (bspw. Erbbau, Preisbindung), die Renditeerwartungen eines potenziellen Investors und das Risiko der prognostizierten künftigen Cashflows der Immobilie.

Die im Bestand befindlichen Gewerbeobjekte stellen überwiegend Kleingewerbe zur lokalen Versorgung im Wohnumfeld dar. Gegenüber dem Wohnportfolio wurden u.a. abweichende Kostenansätze und marktspezifisch angepasste Diskontierungszinssätze angesetzt.

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich auf Basis homogener Bewertungseinheiten. Diese erfüllen die Kriterien an wirtschaftlich zusammenhängende und vergleichbare Grundstücke und Gebäude. Dazu gehören:

- Räumliche Lage (Identität der Mikrolage und räumliche Nähe)
- Vergleichbare Nutzungsarten, Gebäudeklasse, Baujahresklasse und Objektzustand
- Gleiche Objekteigenschaften wie Preisbindung, Erbbaurecht und Voll- bzw. Teileigentum

Im Portfolio der DAIG befinden sich mit unter 1% Wertanteil auch Entwicklungsflächen und Grundstücksflächen mit vergebenen Erbbaurechten. Bewertet werden die Entwicklungsflächen in einem Vergleichswertverfahren auf der Basis des örtlichen Bodenrichtwertes. Dabei werden Abschläge insbesondere für die bauliche Reife und die mögliche Nutzung, wie auch für die Wahrscheinlichkeit der Entwicklung und die Erschließungssituation berücksichtigt. Vergebene Erbbaurechte werden, wie auch das Immobilienportfolio, in einem DCF-Verfahren bewertet. Eingangsgrößen sind hier Dauer und Höhe der Erbbauzinsen und der Bodenwert der Grundstücke.

Erstmalig wurde der DAIG-Bestand Anfang 2013 unter Zugrundelegung der DCF-Methode durch den externen Gutachter CBRE GmbH bewertet. Die DAIG integrierte die Bewertungsergebnisse der CBRE GmbH in ihren Zwischenbericht des Quartalsabschlusses zum 31. März 2013. Die durch den externen Bewerter angewandten Verfeinerungen der Methodik wurden, wie oben beschrieben, in die DAIG-eigenen Bewertungsmodelle überführt und die Bewertungsergebnisse auf Einzelebene mit den Bewertungsansätzen von CBRE GmbH abgeglichen und entsprechend adjustiert.

Zum Stichtag 31. Dezember 2013 ermittelte die DAIG die Verkehrswerte (Fair Values) für ihren gesamten Immobilienbestand wieder intern in der eigenen Bewertungsabteilung anhand der vom externen Gutachter übernommenen Methodik. Die internen Bewertungsergebnisse wurden schließlich durch ein aktualisiertes Gutachten von CBRE bestätigt.

Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse stellen sich zum 31. Dezember 2013 im Überblick wie folgt dar:

Bewertungsparameter

Verwaltungskosten Wohnen	durchschnittlich 247 € pro Mieteinheit/Jahr
Instandhaltungskosten Wohnen	durchschnittlich 9,64 € pro m ² /Jahr
Kosten für Wohnungsherrichtung	durchschnittlich 3,26 € pro m ² /Jahr
Kostensteigerung/Inflation	1,5% pro Jahr
Marktmietsteigerung	durchschnittlich 1,2% pro Jahr
Stabilisierte Leerstandsquote	durchschnittlich 3,1%
Diskontierungszinssatz	durchschnittlich 6,1%
Kapitalisierungszinssatz	durchschnittlich 5,1%

Bewertungsergebnisse

Nettoanfangsrendite	5,0%
Istmieten-Multiplikator	14,2fach
Marktwert pro m ²	901 € pro m ² Mietfläche

Bewertungsergebnisse

Der Immobilienbestand der Deutschen Annington Immobilien Gruppe findet sich in den Bilanzpositionen Investment Properties, Sachanlagen (selbst genutzte Immobilien) und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte. Der Verkehrswert dieses Immobilienbestands mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 31. Dezember 2013 auf 10.326,7 Mio. € (2012: 9.982,0 Mio. €).

Auf die einzelnen Portfoliosegmente verteilen sich die Verkehrswerte des Immobilienbestands wie folgt:

	Wohneinheiten		Verkehrswert (Mio. €)*	
	2013	2012	2013	2012
Aktives Management	78.764	77.560	4.604,7	4.228,2
Gebäudemodernisierung	43.476	46.409	2.469,2	2.444,0
Wohnungsmodernisierung	21.363	19.744	1.446,8	1.209,4
VERMIETUNG	143.603	143.713	8.520,7	7.881,6
Privatisierung	20.536	23.214	1.350,7	1.529,4
Non-Core	11.119	15.027	404,6	519,6
GESAMT	175.258	181.954	10.276,0	9.930,6

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 50,7 Mio. € für unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte

Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties belief sich im Geschäftsjahr auf 553,7 Mio. € (2012: 205,6 Mio. €).

Sensitivitätsanalysen

Die Verkehrswerte des Immobilienbestands der DAIG schwanken aufgrund des stabilen Marktes für Wohnimmobilien nur in vergleichsweise geringem Maße. Wesentliche vom Markt beeinflusste Werttreiber sind dabei die Marktmieten und Marktmietenentwicklung, die Höhe der angesetzten Instandhaltungskosten, die Kostensteigerung sowie die Zinssätze. Die Auswirkung möglicher Schwankungen dieser Parameter ist im Folgenden jeweils isoliert voneinander abgebildet. Wechselwirkungen der Parameter sind möglich, aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge aber nicht quantifizierbar.

Marktmieten:

Änderungen Marktmieten	-2,0%	-1,0%	+1,0%	+2,0%
Wertänderungen*				
in Mio. €	-244,0	-121,0	121,1	240,5
in %	-2,4	-1,2	1,2	2,3

* Ergebnis zeigt die Sensitivität der Verkehrswerte bei alleiniger Änderung der Marktmietensätze in Prozentpunkten ohne Veränderung anderer Parameter

Marktmietenentwicklung:

Änderungen Marktmietenentwicklung	-0,2%	-0,1%	+0,1%	+0,2%
Wertänderungen**				
in Mio. €	-519,6	-265,9	279,1	573,7
in %	-5,1	-2,6	2,7	5,6

** Ergebnis zeigt die Sensitivität der Verkehrswerte bei alleiniger Änderung der Marktmietenentwicklung in Prozentpunkten ohne Veränderung anderer Parameter

Instandhaltungskosten:

Änderungen Instandhaltungskosten	-10,0%	-5,0%	+5,0%	+10,0%
Wertänderungen***				
in Mio. €	277,5	138,6	-138,5	-277,1
in %	2,7	1,3	-1,3	-2,7

*** Ergebnis zeigt die Sensitivität der Verkehrswerte bei alleiniger Änderung der Instandhaltung in Prozentpunkten ohne Veränderung anderer Parameter

Kostensteigerung/Inflation:

Änderungen Inflation	-0,5%	-0,25%	+0,25%	+0,5%
Wertänderungen****				
in Mio. €	389,3	196,3	-199,1	-401,4
in %	3,8	1,9	-1,9	-3,9

**** Ergebnis zeigt die Sensitivität der Verkehrswerte bei alleiniger Änderung der Inflation in Prozentpunkten ohne Veränderung anderer Parameter

Zinssätze:

Änderungen Diskontierungs- und Kapitalisierungszins	-0,25%	-0,125%	+0,125%	+0,25%
Wertänderungen*****				
in Mio. €	543,0	264,3	-251,3	-491,0
in %	5,3	2,6	-2,4	-4,8

***** Ergebnis zeigt die Sensitivität der Verkehrswerte bei alleiniger Änderung der Zinssätze in Prozentpunkten ohne Veränderung anderer Parameter

Vertragliche Verpflichtungen

Im Zuge des Erwerbs von 13.895 Wohnungen der WohnBau Rhein-Main AG in 1999 hat sich die damalige Viterra gegenüber der Deutschen Post und der Deutschen Post Wohnen bezüglich der erworbenen Bestände unter anderem verpflichtet, bei Mietern und deren Ehepartnern ab dem 60. Lebensjahr keine Kündigung wegen Eigenbedarfs auszusprechen. Des Weiteren besteht die Verpflichtung, bei Umwandlung von Wohnungen in Eigentumswohnungen diese den Mietern bevorzugt zum Kauf anzubieten. Von den ehemals erworbenen 13.895 Wohneinheiten sind per 31. Dezember 2013 noch 9.465 (2012: 9.504) Wohneinheiten im Bestand der DAIG.

Die von der DAIG in 2000 von dem Bundeseisenbahnvermögen erworbenen 63.626 Wohnungen unterliegen der Veräußerungsbeschränkung, dass bis zum 31. Dezember 2016 höchstens 70% des Bestands einer Eisenbahnerwohnungsgesellschaft veräußert werden darf. Ferner dürfen Wohnimmobilien, die vom begünstigten Personenkreis zu Wohnzwecken genutzt werden, nur an diese oder an von diesen benannte Personen veräußert werden. Mehrfamilienhäuser dürfen nur dann ohne die Einverständniserklärungen der begünstigten Personen an Dritte veräußert werden, wenn mehr als die Hälfte der im Objekt befindlichen Wohnungen von anderen als den begünstigten Personen angemietet sind. Von den ehemals erworbenen 63.626 Wohneinheiten sind per 31. Dezember 2013 noch 38.746 (2012: 40.762) Wohneinheiten im Bestand der DAIG.

In 2006/2007 hat die DAIG von der Corpus Immobiliengruppe diverse Wohnungsbestände (2.773 Wohneinheiten) erworben und sich insbesondere zu folgenden Sozialvereinbarungen verpflichtet: Mietern und deren Ehegatten, die zum 31. Dezember 1998 bzw. 1. November 2004 eine Wohnung angemietet und bereits das 60. Lebensjahr vollendet hatten, darf nicht wegen Eigenbedarfs gekündigt werden. Gegenüber sonstigen Mietern muss für zehn Jahre ab vorgenannten Zeitpunkten auf Eigenbedarfskündigungen verzichtet werden. Bei Verkauf der Wohnungen ist dem Mieter ein Vorkaufsrecht einzuräumen. Diese Regelungen gelten längstens bis zum 31. Oktober 2014. Von den ehemals erworbenen 2.773 Wohneinheiten sind per 31. Dezember 2013 noch 2.660 (2012: 2.693) Wohneinheiten im Bestand der DAIG.

Aus strukturierten Finanzierungen bestehen für DAIG grundsätzliche Restriktionen hinsichtlich der Mittelverwendung von Liquiditätsüberschüssen aus der Veräußerung von Immobilien, insbesondere in der Form von verpflichtenden Mindesttilgungen. Zahlungsmittelüberschüsse aus der Immobilienbewirtschaftung unterliegen ebenfalls in gewissem Rahmen Verfügungsregelungen.

Bei bestimmten Teilen des Portfolios wurde im Zuge des Erwerbs und der Finanzierung zudem die Verpflichtung eingegangen, je Quadratmeter einen bestimmten Durchschnittsbetrag für Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen aufzuwenden.

22 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in Mio. €	31.12.2013		31.12.2012	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Übrige Beteiligungen	1,6	—	1,6	—
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	33,6	—	33,7	—
Wertpapiere	3,7	—	3,8	—
Sonstige Ausleihungen	3,6	—	5,5	—
Dividenden von übrigen Beteiligungen	—	2,1	—	2,1
	<u>42,5</u>	<u>2,1</u>	<u>44,6</u>	<u>2,1</u>

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte entsprechen dem maximalen Ausfallrisiko.

Auf finanzielle Vermögenswerte wurden weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr Wertberichtigungen vorgenommen.

Die noch nicht fälligen Ausleihungen an nahestehende Unternehmen betreffen eine Ausleihung an den Immobilienfonds DB Immobilienfonds 11 Spree-Schlange von Quistorp KG.

Die langfristigen Wertpapiere in Höhe von 3,7 Mio. € (2012: 3,8 Mio. €) wurden im Zusammenhang mit Versorgungszusagen erworben und sind in voller Höhe an die Versorgungsberechtigten verpfändet.

Die sonstigen Ausleihungen an Mitarbeiter werden pro rata temporis zum Fälligkeitstermin im Rahmen der Gehaltsabrechnung verrechnet.

23 SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

in Mio. €	31.12.2013		31.12.2012	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Ausgleichsanspruch für übertragene Pensionsverpflichtungen	8,1	—	9,4	—
Forderungen an Versicherungen	3,2	6,8	2,2	7,9
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	3,0	—	15,0	—
Übrige sonstige Vermögenswerte	1,8	19,5	1,7	18,6
	<u>16,1</u>	<u>26,3</u>	<u>28,3</u>	<u>26,5</u>

Die Forderungen gegen nahestehende Unternehmen bestehen gegenüber der Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg (siehe Kapitel [44] Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen).

Der Ausgleichsanspruch für übertragene Pensionsverpflichtungen steht im Zusammenhang mit der unter den Rückstellungen für Pensionen ausgewiesenen mittelbaren Verpflichtung für auf ehemals verbundene Unternehmen der Viterra-Gruppe übertragene Pensionsverpflichtungen.

In den Forderungen an Versicherungen sind die Überhänge des Planvermögens über die entsprechenden Pensionsverpflichtungen von 0,0 Mio. € (2012: 0,1 Mio. €) sowie der Überhang der Versicherungen für Altersteilzeit in Höhe von 3,2 Mio. € (2012: 2,1 Mio. €) erfasst.

24 LAUFENDE ERTRAGSTEUERANSPRÜCHE

Die ausgewiesenen laufenden Ertragsteueransprüche betreffen Forderungen aus Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für das laufende Geschäftsjahr und Vorjahre.

25 VORRÄTE

in Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	1,9	0,9
Unfertige Erzeugnisse	0,6	0,0
	<u>2,5</u>	<u>0,9</u>

Die ausgewiesenen Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe betreffen Reparaturmaterialien unserer Handwerkerorganisation.

26 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Der Gesamtbetrag der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedert sich wie folgt:

in Mio. €	wertberichtigt		nicht wertberichtigt					Buchwert entspricht dem maximalen Ausfallrisiko	
	Bruttowert	Wertberich- tigung	zum Abschluss- stichtag weder wertgemindert noch überfällig	zum Stichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig					
				weniger als 30 Tage	zwischen 30 und 90 Tagen	zwischen 91 und 180 Tagen	zwischen 181 und 360 Tagen		mehr als 360 Tage
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	1,9	-0,9	86,1	2,2	0,3	0,4	0,2	0,3	90,5*
Forderungen aus Vermietung	30,2	-18,2							12,0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit			1,0						1,0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen			0,0						0,0
STAND ZUM 31. DEZEMBER 2013	<u>32,1</u>	<u>-19,1</u>	<u>87,1</u>	<u>2,2</u>	<u>0,3</u>	<u>0,4</u>	<u>0,2</u>	<u>0,3</u>	<u>103,5</u>
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	2,2	-1,0	3,7	3,2	0,1	0,1	0,2	0,1	8,6*
Forderungen aus Vermietung	36,6	-25,5							11,1
Forderungen aus Betreuungstätigkeit			0,6						0,6
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen			0,0						0,0
STAND ZUM 31. DEZEMBER 2012	<u>38,8</u>	<u>-26,5</u>	<u>4,3</u>	<u>3,2</u>	<u>0,1</u>	<u>0,1</u>	<u>0,2</u>	<u>0,1</u>	<u>20,3</u>

* Das maximale Ausfallrisiko ist bei den Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken auf die Marge und die Kosten der Rückabwicklung beschränkt, da das rechtliche Eigentum der veräußerten Immobilien bis zum Zahlungseingang als Sicherheit bei der DAIG verbleibt

Die Buchwerte der kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entsprechen ihren beizulegenden Zeitwerten.

Die wertberichtigten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind grundsätzlich fällig. Hinsichtlich des weder wertgeminderten noch in Zahlungsverzug befindlichen Bestands der Forderungen deuten zum Abschlussstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken entstehen mit dem wirtschaftlichen Eigentumsübergang. Die Fälligkeit der Forderung kann hingegen von der Erfüllung vertraglicher Pflichten abhängen. In einigen Kaufverträgen ist die Hinterlegung des Kaufpreises auf Notaranderkonten geregelt. Für risikobehaftete Forderungen werden Einzelwertberichtigungen bis zur Höhe des gebuchten Verkaufsergebnisses gebildet.

Forderungen aus Vermietung entstehen generell zum Monatsanfang. Bei der Ermittlung der Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen wird hinsichtlich der Mietrückstände unterschieden in solche aus beendeten und in solche aus bestehenden Mietverhältnissen, bei Letzteren weiterhin in solche mit Mietrückständen durch bestehende Zahlungsschwierigkeiten oder aus produktbezogenen Mietrückständen basierend auf Mieterhöhungen, Nebenkostenabrechnungen sowie Mieteinbehalten.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
Stand der Wertberichtigungen am 1. Januar 2013	<u>26,5</u>
Zuführung	8,9
Inanspruchnahme	-16,2
Auflösung	-0,1
STAND DER WERTBERICHTIGUNGEN AM 31. DEZEMBER 2013	<u>19,1</u>
Stand der Wertberichtigungen am 1. Januar 2012	<u>23,6</u>
Zuführung	17,1
Inanspruchnahme	-14,1
Auflösung	-0,1
STAND DER WERTBERICHTIGUNGEN AM 31. DEZEMBER 2012	<u>26,5</u>

Bei Hinweisen auf Uneinbringlichkeit wird eine Ausbuchung der Forderungen vorgenommen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen sowie die Erträge aus dem Eingang auf ausgebuchte Forderungen dargestellt:

<u>in Mio. €</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Aufwendungen für die Ausbuchung von Forderungen	1,6	0,6
Erträge aus dem Eingang ausgebuchter Forderungen	0,9	0,5

27 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Schecks sowie Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Ursprungslaufzeit von bis zu drei Monaten in Höhe von insgesamt 547,8 Mio. € (2012: 469,9 Mio. €). Im Vorjahr enthielt der Bilanzposten zusätzlich kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens in Höhe von 0,2 Mio. €, die hinsichtlich ihrer Verwendung beschränkt waren.

In Höhe von 49,1 Mio. € (2012: 363,0 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen.

28 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte enthalten in Höhe von 45,9 Mio. € (2012: 128,8 Mio. €) Immobilien, für die zum Bilanzstichtag bereits notarielle Kaufverträge vorliegen.

29 EIGENKAPITAL

Gezeichnetes Kapital

In der Hauptversammlung vom 9. Juni 2013 wurde beschlossen, das gezeichnete Kapital der Deutschen Annington Immobilien SE von 120.000 € um 199.880.000 € auf 200.000.000 € zu erhöhen. Hierzu wurde ein gleichlautender Betrag aus der Kapitalrücklage in gezeichnetes Kapital umgewandelt. Die Eintragung im Handelsregister von Düsseldorf erfolgte am 12. Juni 2013. Nach dieser Kapitalerhöhung war das gezeichnete Kapital der Deutschen Annington Immobilien SE in 200.000.000 nennwertlose auf den Namen lautende Stückaktien eingeteilt.

In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 30. Juni 2013 wurde beschlossen, das gezeichnete Kapital der Deutschen Annington Immobilien SE durch eine Bareinlage in Höhe von 22.222.223 € auf 222.222.223 € zu erhöhen. Das gezeichnete Kapital ist voll eingezahlt, die Eintragung im Handelsregister von Düsseldorf erfolgte am 2. Juli 2013.

In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 10. Juli 2013 wurde beschlossen, das gezeichnete Kapital der Deutschen Annington Immobilien SE durch eine weitere Bareinlage in Höhe von 2.020.202 € auf 224.242.425 € zu erhöhen. Das gezeichnete Kapital ist voll eingezahlt, die Eintragung im Handelsregister von Düsseldorf erfolgte am 12. Juli 2013.

Die aus den Kapitalerhöhungen vom 30. Juni und 10. Juli 2013 stammenden Aktien wurden im Rahmen des Börsengangs vom 11. Juli 2013 ausgegeben.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt 1.430,1 Mio. € (31.12.2012: 1.052,3 Mio. €). Im ersten Halbjahr 2013 erfolgte eine Sacheinlage des Gesellschafters in Höhe von 239,1 Mio. € (Gesellschafterbeschluss vom 23. Januar 2013) sowie eine Umwandlung von Kapitalrücklagen in gezeichnetes Kapital in Höhe von 199,9 Mio. € (Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juni 2013).

Aus den Bruttoerlösen des Börsengangs wurden 375,8 Mio. € in die Kapitalrücklage eingestellt. Die in diesem Zusammenhang mit der Erstnotierung auf die Gesellschaft entfallenden Kapitalbeschaffungskosten in Höhe von 20,6 Mio. € wurden unter Berücksichtigung latenter Steuereffekte in Höhe von 6,7 Mio. € mit der Kapitalrücklage verrechnet.

In Vorbereitung einer dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands entsprechenden Ausschüttung wurden 23,3 Mio. € aus der Kapitalrücklage der Deutschen Annington Immobilien SE entnommen und in die Gewinnrücklagen umgegliedert.

Weitere das Eigenkapital betreffende Beschlüsse im Rahmen der außerordentlichen Hauptversammlung vom 30. Juni 2013:

a) Genehmigtes Kapital

Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 29. Juni 2018 das gezeichnete Kapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 111.111.111 neuen, auf den Namen lautenden nennwertlosen Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu 111.111.111,00 € zu erhöhen.

b) Ausgabe von Optionsrechten, Options- oder Wandelanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen

Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 29. Juni 2018 einmalig oder mehrmalig Optionsrechte, Options- oder Wandelanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen bzw. eine Kombination dieser Instrumente (zusammen „Schuldverschreibungen“) im Gesamtbetrag von bis zu 3 Mrd. € auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern der Schuldverschreibungen Options- oder Wandlungsrechte für Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 100 Mio. € nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren.

c) Bedingtes Kapital

Zur Bedienung der im vorigen Absatz genannten Ausgabeermächtigungen wurde ein bedingtes Kapital geschaffen. Das gezeichnete Kapital ist somit um bis zu 100 Mio. € eingeteilt in bis zu 100 Mio. Stück neue, auf den Namen lautende nennwertlose Aktien, bedingt erhöht.

d) Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 29. Juni 2018 Aktien der Gesellschaft in einem Umfang von insgesamt bis zu 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben.

Gewinnrücklagen

Zum 31. Dezember 2013 werden Gewinnrücklagen in Höhe von 2.178,5 Mio. € (2012: 1.661,1 Mio. €) ausgewiesen. Diese beinhalten mit –31,2 Mio. € (2012: –47,6 Mio. €) versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, die nicht reklassifizierungsfähig sind und somit in nachfolgenden Berichtsperioden nicht mehr erfolgswirksam berücksichtigt werden dürfen.

Sonstige Rücklagen

Die sonstigen Rücklagen enthalten kumulierte ergebnisneutrale Änderungen des Eigenkapitals. Hier werden bei der DAIG der hedge-effektive Teil von Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Sicherungsinstrumenten im Rahmen von Cashflow Hedges sowie die kumulierten Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten erfasst.

Die sonstigen Rücklagen aus Cashflow Hedges und aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten sind reklassifizierungsfähig. Wird das gesicherte Grundgeschäft der Cashflow Hedges erfolgswirksam, werden die darauf entfallenden Rücklagen erfolgswirksam reklassifiziert. Die Reklassifizierung der sonstigen Rücklagen aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten erfolgt im Fall der Ausbuchung oder Wertminderung des Vermögenswertes.

Aus den Veränderungen der Cashflow Hedges und der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen ergibt sich das in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung ausgewiesene sonstige Ergebnis:

in Mio. €	2013	2012
Cashflow Hedges		
Änderungen der Periode	- 16,7	- 34,6
Steuern auf Änderungen der Periode	5,0	8,4
Ergebniswirksame Reklassifizierung	42,1	26,5
Steuern auf ergebniswirksame Reklassifizierung	- 10,5	- 6,0
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen		
Änderungen der Periode	23,6	- 69,3
Steuern auf Änderungen der Periode	- 7,2	22,1
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte		
Änderungen der Periode	- 0,1	0,0
Steuern auf Änderungen der Periode	0,0	0,0
SONSTIGES ERGEBNIS	<u>36,2</u>	<u>- 52,9</u>

Die Entwicklung des Konzerneigenkapitals ergibt sich aus der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Unter den nicht beherrschenden Anteilen ist der Anteilsbesitz Dritter an den Konzerngesellschaften erfasst.

30 RÜCKSTELLUNGEN

in Mio. €	31.12.2013		31.12.2012	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen				
Steuerrückstellungen	291,0	—	319,0	—
(laufende Ertragsteuern ohne latente Steuern)	—	64,4	—	71,4
Übrige Rückstellungen				
Umweltschutzmaßnahmen	24,4	1,4	27,5	1,9
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	17,5	39,6	2,2	52,5
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	—	19,5	—	40,8
Nachlaufkosten bei verkauften Objekten	—	1,1	—	1,9
Sonstige übrige Rückstellungen	9,7	22,6	9,5	17,0
	<u>51,6</u>	<u>84,2</u>	<u>39,2</u>	<u>114,1</u>
	<u>342,6</u>	<u>148,6</u>	<u>358,2</u>	<u>185,5</u>

Entwicklung der übrigen Rückstellungen

in Mio. €	Stand 01.01.2013	Zufüh- rungen	Auf- lösungen	Saldierung Plan Assets	Zinsanteil	Inan- spruch- nahme	Stand 31.12.2013
Übrige Rückstellungen							
Umweltschutzmaßnahmen	29,4	1,4	- 1,4	—	- 1,1	- 2,5	25,8
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	54,7	43,7	- 6,7	2,9	0,5	- 38,0	57,1
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	40,8	18,3	- 1,6	—	—	- 38,0	19,5
Nachlaufkosten bei verkauften Objekten .	1,9	0,1	- 0,1	—	—	- 0,8	1,1
Sonstige übrige Rückstellungen	26,5	11,5	- 1,1	—	- 0,3	- 4,3	32,3
	<u>153,3</u>	<u>75,0</u>	<u>- 10,9</u>	<u>2,9</u>	<u>- 0,9</u>	<u>- 83,6</u>	<u>135,8</u>

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die DAIG hat verschiedenen Mitarbeitern individuelle Versorgungszusagen gewährt, für deren Höhe grundsätzlich die geleisteten Dienstjahre maßgeblich sind. Die Finanzierung leistungs- und beitragsorientierter Versorgungszusagen, bei denen die DAIG einen bestimmten Versorgungsumfang garantiert, erfolgt durch die Bildung von Pensionsrückstellungen. Für die Versorgungszusagen einzelner Personen wurden Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen.

In aller Regel handelt es sich um endgehaltsabhängige Versorgungsleistungen mit dienstzeitabhängigen Steigerungssätzen.

Die Pensionszusagen umfassen 2.253 anspruchsberechtigte Personen.

Aktive Führungskräfte haben die Möglichkeit der Teilnahme am Modell „Versorgungsbezüge anstelle von Barbezügen“ in der Fassung von Oktober 2003. Es werden hierbei Alters-, Invaliditäts- und Hinterbliebenenleistungen in Form einer lebenslangen Rente gegen Entgeltumwandlung angeboten. Die Altersleistungen können auch kapitalisiert als Einmalbetrag in Anspruch genommen werden. Die Verrentungstabelle basiert auf einem Rechnungszins von 6% und entspricht ansonsten dem beitragsorientierten Modell des Bochumer Verbandes.

Die nachfolgende Übersicht fasst die wichtigsten Basisdaten der geschlossenen Versorgungspläne zusammen:

Art der Leistungen	VO1	VO 91	Bochumer Verband
	Veba Immobilien Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung	Eisenbahnerges. Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung	Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung
Ruhegeldfähige Bezüge	Endgehalt	Endgehalt	Entfällt
Max. Versorgungsgrad			
Bezüge bis BBG RV	25%	27%	abhängig von individueller
Bezüge über BBG RV	25%	72%	Eingruppierung
Gesamtversorgungsmodell	Ja	Ja	Nein
Nettoleistungsgrenze inkl. gesetzl. Rente	Keine	90%	Keine
Bruttoleistungsgrenze	70%	Keine	Keine
Anpassung der Renten	§ 16 Abs. 1,2 BetrAVG	§ 16 Abs. 1,2 BetrAVG	Anp. alle 3 Jahre durch Bochumer Verband (Vorstandsbeschluss)
Zurechnungszeiten	55. Lebensjahr	Keine	55. Lebensjahr (hälftig)
Rechtsgrundlage	Betriebsvereinbarung	Betriebsvereinbarung	einzelvertragliche Zusage an Führungskräfte
Anzahl Anspruchsberechtigte	367	338	547
Art der Leistungen	VO 60	Viterra-Vorstandszusage (mit Planvermögen)	Entgeltumwandlung bis 1999
	Eisenbahnerges. Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung	Ruhegeld-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung	Alters-, Invaliditäts- u. Hinterbliebenenleistung
Ruhegeldfähige Bezüge	Endgehalt	Endgehalt	Entfällt
Max. Versorgungsgrad			
Bezüge bis BBG RV	48%	75%	Entfällt
Bezüge über BBG RV	48%	75%	Entfällt
Gesamtversorgungsmodell	Ja	Nein	Nein
Nettoleistungsgrenze inkl. gesetzl. Rente	Keine	Keine	Keine
Bruttoleistungsgrenze	75%	Keine	Keine
Anpassung der Renten	§ 16 Abs. 1,2 BetrAVG	jährlich nach Entwicklung der Lebenshaltungskosten	§ 16 Abs. 1,2 BetrAVG, mind. 8% alle 3 Jahre
Zurechnungszeiten	Keine	Keine	55. Lebensjahr
Rechtsgrundlage	Betriebsvereinbarung	einzelvertragliche Zusage an Vorstandsmitglieder	einzelvertragliche Zusage an Führungskräfte
Anzahl Anspruchsberechtigte	196	6	29

Die laufenden Renten nach der klassischen Leistungsordnung des Bochumer Verbandes werden entsprechend deren § 20 angepasst. Es handelt sich dabei um eine an § 16 Abs. 1,2 BetrAVG angelehnte, jedoch gemäß Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichtes eigenständige Regelung. Sonstige Betriebsrenten werden vertragsgemäß nach § 16 Abs. 1,2 BetrAVG überprüft und angepasst. Dabei wird zu jedem Überprüfungsstichtag die Entwicklung der Lebenshaltungskosten seit dem individuellen Verrentungszeitpunkt überprüft und ausgeglichen. Lediglich in dem genannten Modell der Entgeltumwandlung wird von der seit 1. Januar 1999 bestehenden Möglichkeit Gebrauch gemacht, die laufenden Renten jährlich um 1% anzuheben (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BetrAVG). Weitere Risiken werden nicht gesehen.

Die Gesellschaft hat sich dazu entschieden, den Innenfinanzierungseffekt der Pensionsrückstellungen zu nutzen und nur zu einem relativ geringen Teil Pensionsverpflichtungen mit Planvermögen hinterlegt. Für ehemalige Vorstände wurden zwecks einer zusätzlichen Insolvenzsicherung Rückdeckungsversicherungen gegen Einmalbeitrag abgeschlossen und an die Begünstigten verpfändet. Diese stellen Planvermögen dar, welches mit der Bruttoverpflichtung saldiert wird. Der Zeitwert der Rückdeckungsversicherungen lag im Vorjahr bei einzelnen Personen über dem jeweils festgestellten Verpflichtungsumfang. Dieser Überschuss der Marktwerte der Vermögenswerte über die Verpflichtung wird unter den langfristigen sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen. Der Abschluss weiterer Rückdeckungsversicherungen ist nicht vorgesehen.

Die Bewertung der Versorgungsverpflichtungen und der zur Deckung dieser Verpflichtungen notwendigen Aufwendungen erfolgt gemäß dem nach IAS 19 vorgeschriebenen Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method). Hierbei werden sowohl die am Stichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften als auch die künftig zu erwartenden Steigerungen von Gehältern und Renten bei der Bewertung berücksichtigt. Die folgenden versicherungsmathematischen Annahmen wurden—jeweils bezogen auf das Jahresende und mit wirtschaftlicher Wirkung für das Folgejahr—getroffen.

Versicherungsmathematische Annahmen:

<u>in %</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Rechnungszins	3,30	2,70
Rententrend	<u>2,00</u>	<u>2,00</u>
Gehaltstrend	<u>2,75</u>	<u>2,75</u>

Für die biometrischen Annahmen wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck jeweils unverändert übernommen.

Die leistungsorientierte Verpflichtung (Defined Benefit Obligation—DBO) hat sich wie folgt entwickelt:

<u>in Mio. €</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
DBO zum 1. Januar	339,8	272,7
Zinsaufwand	8,9	12,1
Laufender Dienstzeitaufwand	2,5	1,9
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus:		
Änderungen der biometrischen Annahmen	1,4	0,5
Änderungen der finanziellen Annahmen	- 25,2	71,2
Übertrag aus den sonstigen Rückstellungen	0,2	—
Gezahlte Leistungen	- 18,5	- 18,6
DBO ZUM 31. DEZEMBER	<u>309,1</u>	<u>339,8</u>

Der Barwert der leistungsorientierten Pensionsverpflichtung verteilt sich auf die Gruppen der Anspruchsberechtigten wie folgt:

<u>in Mio. €</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Aktive Mitarbeiter	45,8	52,0
Unverfallbar Ausgeschiedene	42,7	49,1
Rentner	<u>220,6</u>	<u>238,7</u>
DBO ZUM 31. DEZEMBER	<u>309,1</u>	<u>339,8</u>

Das Planvermögen besteht ausschließlich aus Rückdeckungsversicherungen. Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens hat sich wie folgt entwickelt:

<u>in Mio. €</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1. Januar	20,9	19,7
Mit dem Rechnungszins kalkulierter Ertrag	0,5	0,9
Versicherungsmathematische Gewinne aus:		
Änderungen der biometrischen Annahmen	—	—
Änderungen der finanziellen Annahmen	0,2	0,9
Gezahlte Leistungen	-0,9	-0,6
Rückzahlungen	<u>-2,5</u>	<u>—</u>
BEIZULEGENDER ZEITWERT DES PLANVERMÖGENS ZUM 31. DEZEMBER	<u>18,2</u>	<u>20,9</u>

Die tatsächlichen Erträge aus Planvermögen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 1,1 Mio. € (2012: 1,8 Mio. €).

Die folgende Tabelle leitet die leistungsorientierte Verpflichtung zur in der Bilanz erfassten Rückstellung für Pensionen über:

<u>in Mio. €</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Barwert der fondsfinanzierten Verpflichtungen*	26,4	29,0
Barwert der nicht fondsfinanzierten Verpflichtungen	282,7	310,8
BARWERT DER GESAMTEN LEISTUNGSORIENTIERTEN VERPFLICHTUNGEN	<u>309,1</u>	<u>339,8</u>
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens*	-18,2	-20,9
IN DER BILANZ ERFASSTE NETTOVERBINDLICHKEIT	<u>290,9</u>	<u>318,9</u>
Zu aktivierender Vermögenswert	—	0,1
IN DER BILANZ ERFASSTE PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN	<u>290,9</u>	<u>319,0</u>

* entfällt auf den Versorgungsplan „Viterra-Vorstandszusage“

In 2013 wurden versicherungsmathematische Gewinne in Höhe von 23,6 Mio. € (ohne Berücksichtigung latenter Steuern) im sonstigen Ergebnis erfasst. Insgesamt sind im sonstigen Ergebnis kumulierte ergebnisneutrale Änderungen des Eigenkapitals in Höhe von 46,5 Mio. € (ohne Berücksichtigung latenter Steuern) aus versicherungsmathematischen Verlusten von leistungsorientierten Pensionszusagen erfasst.

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtung beträgt 13 Jahre.

Die folgende Übersicht enthält die geschätzten, nicht abgezinsten Pensionszahlungen der kommenden fünf Geschäftsjahre und die Summe der in den darauffolgenden fünf Geschäftsjahren:

<u>in Mio. €</u>	<u>erwartete Pensionszahlungen</u>
2014	18,4
2015	17,9
2016	17,7
2017	17,5
2018	17,4
2019-2023	84,6

Sensitivitätsanalysen:

Ein Anstieg bzw. Rückgang der wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen hätte bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen folgende Auswirkungen auf die DBO zum 31. Dezember 2013:

in Mio. €

Rechnungszins	Anstieg um 1%	– 35,2
	Rückgang um 1%	43,9
Rententrend	Anstieg um 0,25%	7,1
	Rückgang um 0,25%	– 6,8
Gehaltstrend	Anstieg um 0,25%	0,6
	Rückgang um 0,25%	– 0,6

Eine Verlängerung der Lebenserwartung um 5,3% hätte zum 31. Dezember 2013 zu einem Anstieg der DBO von 11,8 Mio. € geführt. Dieser prozentuale Anstieg entspricht der Verlängerung der Lebenserwartung um ein Jahr für einen zum Stichtag 65-jährigen Mann.

Wenn mehrere Annahmen gleichzeitig geändert werden, muss die kumulative Wirkung nicht die gleiche sein wie bei einer Änderung nur einer der Annahmen.

Die Pensionsrückstellungen enthalten in Höhe von 8,1 Mio. € (2012: 9,4 Mio. €) im Rahmen eines Schuldbeitritts auf Dritte übertragene Pensionsverpflichtungen, die sich auf unverfallbare Anwartschaften und die Zahlung laufender Renten beziehen. Unter den übrigen sonstigen Vermögenswerten ist ein entsprechender langfristiger Anspruch ausgewiesen.

Übrige Rückstellungen

Rückstellungsaufösungen erfolgen grundsätzlich gegen die Aufwandsposten, gegen die die Rückstellungen ursprünglich gebildet worden sind.

Die Rückstellungen für Umweltschutzmaßnahmen betreffen im Wesentlichen die Beseitigung von Verunreinigungen an Standorten von ehemaligen Raab Karcher-Gesellschaften. Mit der Sanierung wurde bereits begonnen oder es liegen Vereinbarungen mit Behörden vor, wie der jeweilige Schaden zu beseitigen ist. Die Kostenschätzungen basieren auf Gutachten, die die voraussichtliche Dauer der Schadensbeseitigung und die voraussichtlichen Kosten enthalten.

Die Verpflichtungen aus dem Personalbereich betreffen Rückstellungen für Altersteilzeit, für Tantiemen, Abfindungen außerhalb von Restrukturierungen sowie sonstige Personalaufwendungen. Bestandteil der sonstigen Personalaufwendungen ist eine auf Basis der Regelungen des IFRS 2 ermittelte Rückstellung für den Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) in Höhe von 16,5 Mio. € (2012: 25,6 Mio. €) (siehe Kapitel [44] Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen).

Die noch nicht abgerechneten Lieferungen und Leistungen und Nachlaufkosten bei verkauften Objekten betreffen ausstehende Abrechnungen sowie vertraglich geregelte Restarbeiten.

Die sonstigen übrigen Rückstellungen enthalten unter anderem zukünftige nicht an Mieter weiterbelastbare Kosten im Zusammenhang mit Wärme-Contracting, Kosten der Eigentumsumschreibungen und Kosten für Rechtsstreitigkeiten.

31 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in Mio. €	31.12.2013		31.12.2012	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Verbindlichkeiten				
aus Vermietung	—	19,5	—	19,3
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	0,3	28,1	0,3	26,7
	<u>0,3</u>	<u>47,6</u>	<u>0,3</u>	<u>46,0</u>

32 SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in Mio. €	31.12.2013		31.12.2012	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	2.512,7	150,6	1.297,0	337,1
gegenüber anderen Kreditgebern	2.970,9	25,7	4.402,6	300,5
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	—	26,8	—	35,4
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	—	7,4	—	7,0
Cashflow Hedges	69,4	—	67,1	—
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	—	1,6	—	3,8
	<u>5.553,0</u>	<u>212,1</u>	<u>5.766,7</u>	<u>683,8</u>

Zum 31. Dezember 2013 wurden finanzielle Verbindlichkeiten von den langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten in die kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten umgegliedert. Diese Umgliederungen betreffen Darlehen, die im Zuge von Immobilienverkäufen im nächsten Jahr zu tilgen sind. Nach erfolgtem Verkauf dieser Immobilien sind entsprechende Anteile aus dem Verkauf der Immobilien für die Tilgung der Darlehen zu verwenden (Kapitel [21] Investment Properties).

Die Darstellung der Zinsabgrenzung erfolgt an dieser Stelle als kurzfristig um die Zahlungswirksamkeit der Zinszahlungen an dieser Stelle transparent darzustellen. Grundsätzlich sind die Zinsabgrenzungen Teil der originären bzw. der derivativen Finanzverbindlichkeit. Von den Zinsabgrenzungen aus originären Finanzverbindlichkeiten entfallen 25,3 Mio. € aus Unternehmensanleihen auf andere Kreditgeber.

Die Nominalverpflichtungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern haben folgende Fälligkeiten und Durchschnittszinssätze:

in Mio. €	Nominal- verpflichtung 31.12.2013	Laufzeit	Durchschnitts- zinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2014	2015	2016	2017	2018	ab 2019
Unternehmensanleihe (Bond)* . . .	700,0	2016	2,13%	—	—	700,0	—	—	—
Unternehmensanleihe (Bond)* . . .	600,0	2019	3,13%	—	—	—	—	—	600,0
Unternehmensanleihe (US-Dollar)*	554,9	2017	2,97%	—	—	—	554,9	—	—
Unternehmensanleihe (US-Dollar)*	184,9	2023	4,58%	—	—	—	—	—	184,9
Unternehmensanleihe (EMTN)* .	500,0	2021	3,63%	—	—	—	—	—	500,0
Portfoliofinanzierungen									
Landesbank Hessen-Thüringen und SEB AG*	248,5	2015	5,45%	3,9	244,6	—	—	—	—
Norddeutsche Landesbank (1)* .	144,2	2018	3,71%	3,3	3,4	3,6	3,7	130,2	—
Corealcredit Bank AG*	162,3	2018	4,22%	1,8	1,8	1,8	1,8	155,1	—
Berlin-Hannoversche Hypothe- kenbank (Landesbank Berlin)*	640,9	2018	3,16%	10,4	10,4	10,4	10,4	599,3	—
Nordrheinische Ärzteversorgung AXA S.A. (Société Générale S.A.)*	38,5	2023	3,49%	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5	36,1
Norddeutsche Landesbank (2)* .	174,8	2018	3,61%	2,6	2,6	2,6	2,5	164,5	—
Norddeutsche Landesbank (2)* .	129,4	2023	3,84%	2,9	3,0	3,1	3,3	3,4	113,7
Berlin-Hannoversche Hypo- thekenbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden- Württemberg*	465,5	2020	3,53%	7,1	7,1	7,1	7,1	7,1	430,0
Pfandbriefbank AG*	190,3	2018	3,26%	2,5	2,9	3,3	3,3	178,3	—
Hypothekendarlehen	993,9	2038	2,87%	133,2	45,4	44,0	154,0	49,3	568,0
davon Prolongationen				(98,0)	(11,9)	(13,1)	(126,3)	(25,5)	(115,4)
	5.728,1			168,1	321,7	776,4	741,5	1.287,7	2.432,7

* DAIG ist im Rahmen dieser Finanzierung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen („Financial Covenants“) verpflichtet

Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen.

Die Nominalverpflichtungen sind in Höhe von 3.187,4 Mio. € (2012: 6.313,4 Mio. €) durch Grundschulden sowie weitere Sicherheiten (Kontoverpfändungen, Abtretungen und Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen und Bürgschaften) gegenüber den Gläubigern gesichert. Bei Bruch der Covenance (Kreditbedingungen) oder eines Ausfalls der Rückzahlung bzw. im Falle der Insolvenz dienen die gestellten Sicherheiten der Befriedigung der Ansprüche der Gläubiger.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden mit Nominalzinssätzen zwischen 0,0% und 8,7% (durchschnittlich rund 3,26%) verzinst. Die Finanzverbindlichkeiten insgesamt beinhalten kein wesentliches kurzfristiges Zinsänderungsrisiko, da es sich entweder um Finanzierungen mit langfristiger Zinsbindung handelt oder um variabel verzinsliche Verbindlichkeiten, die mittels geeigneter derivativer Finanzinstrumente abgesichert sind (siehe Erläuterung [36] Finanzrisikomanagement).

Im Berichtsjahr erfolgten Tilgungen in Höhe von 6.876,3 Mio. €. Darin enthalten sind außerplanmäßige Rückzahlungen von Hypothekendarlehen in Höhe von 189,0 Mio. €. Dem standen Darlehensaufnahmen in Höhe von 6.525,0 Mio. € gegenüber.

Unternehmensanleihen (Bond)

Im Juli 2013 hat die DAIG eine Anleihe in Höhe von 700 Mio. € mit einer Laufzeit von drei Jahren und einem Coupon von 2,125% im unregulierten Markt des Freiverkehrs an der Frankfurter Wertpapierbörse platziert sowie eine weitere Anleihe in Höhe von 600 Mio. € mit einer Laufzeit von sechs Jahren und

einem Coupon von 3,125%. Die Zinszahlungstermine sind jeweils der 25. Juli eines Jahres beginnend mit dem Jahr 2014.

Unternehmensanleihen (US-Dollar)

Im Oktober 2013 wurde die Begebung einer Anleihe in Höhe von 1.000 Mio. US-\$ im Rahmen einer sogenannten Privatplatzierung vollzogen. Die Anleihe teilt sich auf in eine Tranche über 750 Mio. US-\$ mit einer Laufzeit von vier Jahren und einem Zinscoupon von 3,20% bei 100% Auszahlung und eine Tranche über 250 Mio. US-\$ mit einer Laufzeit von zehn Jahren und einem Zinscoupon von 5,00% bei 98,993% Auszahlung. Die Zinszahlungstermine sind der 2. April und der 2. Oktober eines jeden Jahres beginnend mit dem 2. April 2014. Das aus den Zins- und Tilgungsleistungen resultierende EUR-USD-Währungsrisiko wurde für die gesamte Laufzeit der Anleihen durch korrespondierende Zins-Währungsderivate (Cross-Currency-Swap) eliminiert. Hierbei ergab sich gleichzeitig durch die Zinsdifferenzen zwischen US-Dollar und Euro eine Absenkung der Finanzierungskosten gegenüber den US-Dollar-Coupons, so dass die Verzinsung der Vier-Jahres-Tranche bei 2,97% und der Zehn-Jahres-Tranche bei 4,68% liegt.

Unternehmensanleihe (EMTN)

Weiterhin wurde im Oktober 2013 die Platzierung einer Anleihe im Rahmen eines sogenannten Mittelfristigen Europäischen Anleiheprogramms (EMTN: European-Medium-Term-Notes-Programm) in Höhe von 500 Mio. € mit einer Laufzeit von acht Jahren vollzogen. Der Zinscoupon beträgt 3,625% bei einer Auszahlung von 99,443%. Die Zinszahlung erfolgt jährlich zum 8. Oktober beginnend mit dem Jahre 2014.

Landesbank Hessen-Thüringen und SEB AG

Der im Jahr 2008 im Rahmen einer Refinanzierungsmaßnahme mit der Landesbank Hessen-Thüringen und der SEB AG abgeschlossene Darlehensvertrag über ursprünglich 300,0 Mio. € mit einer Laufzeit bis April 2015 valutierte zum 31. Dezember 2013 mit 248,5 Mio. € (2012: 252,8 Mio. €). Im Rahmen dieses Darlehensvertrages stellten die Kreditnehmer Sicherheiten in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen zur Verfügung. Darüber hinaus wurden Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen gewährt. Die Verzinsung des Darlehens erfolgt auf Basis des 3-M-EURIBOR. Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos über die gesamte Laufzeit schlossen die Kreditnehmer Fixed Payer Swaps mit einem Zinssatz von 5,45% (inkl. Marge) ab. Der Darlehensvertrag beinhaltet eine quartärlige Regeltilgung sowie Pflichtondertilgungen bei Wohnungsverkäufen.

Norddeutsche Landesbank (1)

Im März 2012 gelangten zwei Darlehensverträge mit der Norddeutschen Landesbank (1) über 150,3 Mio. € zur Auszahlung. Diese valutierten nach Abzug der halbjährlichen Regeltilgung per 31. Dezember 2013 noch mit 144,2 Mio. € (2012: 147,3 Mio. €). Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz beträgt unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Zinssicherungen 3,70% (inkl. Marge) bis zum Laufzeitende im Dezember 2018. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt.

Corealcredit Bank AG

Der im Jahr 2010 mit der Corealcredit Bank AG abgeschlossene Darlehensvertrag über ursprünglich 178,3 Mio. € valutierte zum 31. Dezember 2013 mit 162,3 Mio. € (2012: 166,8 Mio. €). Der durchschnittliche Zinssatz für diese Finanzierung beträgt unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Zinssicherung 4,22% (inkl. Marge) bis zum Laufzeitende im April 2018. Der vertraglich vereinbarte Verschuldungsgrad konnte eingehalten werden. Im Rahmen der Kreditvereinbarung wurden Sicherheiten in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt. Darüber hinaus wurden Verpfändungen von Geschäftsanteilen gewährt. Der Darlehensvertrag beinhaltet eine quartärlige Regeltilgung sowie Pflichtondertilgungen bei Wohnungsverkäufen.

Berlin-Hannoversche Hypothekenbank (Landesbank Berlin)

Die im Dezember 2012 ausgehandelte Teilrefinanzierung der Securitisation-Gruppe mit der Berlin-Hannoverschen Hypothekenbank kam am 14. Februar 2013 mit einem Kreditbetrag in Höhe von 654,3 Mio. € zur Auszahlung und valutierte zum 31. Dezember 2013 mit 640,9 Mio. €. Der

durchschnittliche Zinssatz dieser Finanzierung beträgt gewichtet 3,17%. Die Laufzeit beträgt fünf Jahre ab Auszahlung. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt.

Nordrheinische Ärzteversorgung

Im März 2013 wurde ein Darlehensvertrag mit der Nordrheinischen Ärzteversorgung, Düsseldorf, über 39,5 Mio. € unterzeichnet, der zum 31. Dezember 2013 mit 38,5 Mio. € valutierte. Der Kreditvertrag sieht eine Laufzeit von zehn Jahren und einen fixen Zinssatz von 3,49% vor und wurde am 15. April 2013 ausgezahlt. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden und Abtretungen gestellt.

AXA S.A. (Société Générale S.A.)

Mit der AXA S.A. (Société Générale) wurde im Juni 2013 ein Darlehensvertrag über insgesamt 176,4 Mio. € abgeschlossen und ausgezahlt. Der Darlehensvertrag valuiert zum 31. Dezember 2013 mit 174,8 Mio. €. Diese Finanzierung läuft über fünf Jahre und ist mit einem gewichteten Zinssatz von 3,61% verzinst. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt.

Norddeutsche Landesbank (2)

Im Juni 2013 kam eine vereinbarte Finanzierung mit der Norddeutschen Landesbank (2) über 130,3 Mio. € zur Auszahlung und valutierte zum 31. Dezember 2013 mit 129,4 Mio. €. Diese Finanzierung hat eine Laufzeit von zehn Jahren und einen gewichteten Zinssatz von 3,84%. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt.

Berlin-Hannoversche Hypothekbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden-Württemberg

Die Berlin-Hannoversche Hypothekbank hat in einem Konsortium mit zwei weiteren deutschen Pfandbriefbanken im Juli 2013 ein weiteres Darlehen über 470,1 Mio. € ausgezahlt. Dieses Darlehen valuiert zum 31. Dezember 2013 mit 465,6 Mio. €. Der Zinssatz beträgt gewichtet 3,54% bei einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2020. Auch hier wurden die üblichen Sicherheiten—Abtretungen, Verpfändungen und Grundschulden—gestellt.

Pfandbriefbank AG

Im Juli 2013 hat die Pfandbriefbank AG eine Finanzierung über 193,5 Mio. € zur Verfügung gestellt. Diese Finanzierung valuiert zum 31. Dezember 2013 mit 190,3 Mio. €. Die Laufzeit beträgt fünf Jahre und der gewichtete Zins liegt bei 3,26%. Sicherheiten werden in Form von Abtretungen, Verpfändungen und Grundschulden gestellt.

In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind zum 31. Dezember 2013 Leasingverbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing in Höhe von 91,9 Mio. € (2012: 91,3 Mio. €) enthalten (Objekt: Spree-Bellevue). In der nachfolgenden Tabelle werden die Summe der Mindestleasingzahlungen und die Überleitung auf deren Barwert dargestellt.

in Mio. €	31.12.2013			31.12.2012		
	Summe der Mindestleasingzahlungen	Zinsanteil	Barwert	Summe der Mindestleasingzahlungen	Zinsanteil	Barwert
Fällig innerhalb eines Jahres	4,6	0,3	4,3	4,5	0,2	4,3
Fällig in 1 bis 5 Jahren	19,0	3,3	15,7	18,7	3,3	15,4
Fällig nach 5 Jahren	224,8	152,9	71,9	229,7	158,1	71,6
	<u>248,4</u>	<u>156,5</u>	<u>91,9</u>	<u>252,9</u>	<u>161,6</u>	<u>91,3</u>

Im Rahmen des Finanzierungsleasings wurde im Geschäftsjahr ein Aufwand in Höhe von 5,2 Mio. € (2012: 5,1 Mio. €) erfasst. Zum Abschlussstichtag bestehen keine wesentlichen unkündbaren Untermietverhältnisse für das Objekt Spree-Bellevue.

33 LAUFENDE ERTRAGSTEUERVERBINDLICHKEITEN

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten der Vorperioden resultierten aus der mit dem Jahressteuergesetz 2008 eingeführten Nachversteuerung des bisher steuerfreien sog. EK02-Bestands mit

einem Steuersatz von 3%. In der Berichtsperiode wurde die noch verbliebene Steuer vollständig vorzeitig abgelöst.

34 SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

in Mio. €	31.12.2013		31.12.2012	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Erhaltene Anzahlungen	—	20,2	—	27,2
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	9,8	15,6	4,8	21,4
	<u>9,8</u>	<u>35,8</u>	<u>4,8</u>	<u>48,6</u>

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten in Höhe von 18,2 Mio. € (2012: 24,8 Mio. €) von Mietern geleistete Abschlagszahlungen auf Betriebskosten, nach der Verrechnung mit den korrespondierenden unfertigen Leistungen.

Die kurzfristigen übrigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten in Höhe von 3,4 Mio. € (2012: 3,0 Mio. €) sonstige Steuern.

SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN UND ANGABEN

35 BUCHWERTE UND FAIR VALUES NACH BEWERTUNGSKATEGORIEN

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Bewertungs- Kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2013	Wertansatz Bilanz nach IAS 39				Wartansatz Bilanz Nach ias 17	Fair value 31.12.2013	Fair value Hierarchie stufe
			Nominal- wert	fortgeführte Anschaf- fungs- kosten	Anschaf- fungs- kosten	Fair value erfolgs- wirksam			
Vermögenswerte									
Zahlungsmittel und									
Zahlungsmitteläquivalente	LaR	547,8	547,8					547,8	1
Forderungen aus Lieferungen und									
Leistungen									
Forderungen aus Verkauf von									
Grundstücken	LaR	90,4		90,4				90,4	2
Forderungen aus Vermietung	LaR	12,1		12,1				12,1	2
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	LaR	1,0		1,0				1,0	2
Sonstige Vermögenswerte									
Forderungen gegen nahestehende									
Unternehmen	LaR	3,0		3,0				3,0	2
Finanzielle Vermögenswerte									
Ausleihungen an nahestehende									
Unternehmen	LaR	33,6		33,6				37,4	2
Sonstige Ausleihungen	LaR	3,6		3,6				3,6	2
Dividenden von übrigen Beteiligungen	LaR	2,1		2,1				2,1	2
Sonstige originäre finanzielle									
Vermögenswerte									
Langfristige Wertpapiere	AfS	3,7					3,7	3,7	1
Übrige Beteiligungen	AfS	1,6			1,6			1,6	n.a.
Schulden									
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und									
Leistungen									
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	FLAC	19,5		19,5				19,5	2
Verbindlichkeiten aus sonstigen									
Lieferungen und Leistungen	FLAC	28,4		28,4				28,4	2
Sonstige Verbindlichkeiten									
Verbindlichkeiten aus der GRAND-									
Restrukturierung									
Sonstige originäre finanzielle									
Verbindlichkeiten									
gegenüber Kreditinstituten	FLAC	2.663,3		2.663,3				2.756,2	2
gegenüber anderen Kreditgebern	FLAC	2.904,7		2.904,7				2.945,5	2
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären									
finanziellen Verbindlichkeiten	FLAC	26,8		26,8				26,8	2
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n.a.	91,9						91,9	2
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten									
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten									
Andienungsrechten	FLHFT	7,4				7,4		7,4	3
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	n.a.	24,7				10,6	14,1	24,7	2
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n.a.	44,7				6,9	37,8	44,7	2
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	n.a.	1,6				1,6		1,6	2
davon aggregiert nach Bewertungskategorien									
gemäß IAS 39:									
Loans and Receivables	LaR	693,6	547,8	145,8	0,0	0,0	0,0	0,0	697,4
Available-for-Sale financial assets	AfS	5,3	0,0	0,0	1,6	0,0	3,7	0,0	5,3
Financial Liabilities Held-for-Trading	FLHFT	7,4	0,0	0,0	0,0	7,4	0,0	0,0	7,4
Financial Liabilities measured at									
Amortised Cost	FLAC	5.642,7	0,0	5.642,7	0,0	0,0	0,0	0,0	5.776,4
Finanzielle Vermögenswerte und Finanzielle									
Verbindlichkeiten, die nicht unter IAS 39									
fallen									
Leistungen an Arbeitnehmer IAS 19									
Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung									
übertragene Pensionsverpflichtungen		8,1							
Überschuss des Marktwerts des									
Planvermögens über die									
korrespondierende Verpflichtung									
		—							
Rückstellungen für Pensionen und									
ähnliche Verpflichtungen									
		291,0							

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2012	Wertansatz Bilanz nachIAS 39					Wertansatz Bilanz nach IAS 17	Fair Value 31.12.2012	Fair Value- Hierarchie Stufe
			Nominal- wert	fortgeführte Anschaf- fungs- kosten	Anschaf- fungs- kosten	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- neutral			
Vermögenswerte										
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	470,1	470,1					470,1	1	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen										
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	LaR	8,6		8,6				8,6	2	
Forderungen aus Vermietung	LaR	11,1		11,1				11,1	2	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	LaR	0,6		0,6				0,6	2	
Sonstige Vermögenswerte										
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen										
	LaR	15,0		15,0				15,0	2	
Finanzielle Vermögenswerte										
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen										
	LaR	33,7		33,7				40,7	2	
Sonstige Ausleihungen	LaR	5,5		5,5				5,5	2	
Dividenden von übrigen Beteiligungen	LaR	2,1		2,1				2,1	2	
Sonstige originäre finanzielle Vermögenswerte										
Langfristige Wertpapiere	AfS	3,8					3,8	3,8	1	
Übrige Beteiligungen	AfS	1,6			1,6			1,6	n.a.	
Schulden										
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen										
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	FLAC	19,3		19,3				19,3	2	
Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	FLAC	27,0		27,0				27,0	2	
Sonstige Verbindlichkeiten										
Verbindlichkeiten aus der GRAND- Restrukturierung	FLAC	8,0		8,0				8,0		
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten										
gegenüber Kreditinstituten	FLAC	1.634,1		1.634,1				1.688,3	2	
gegenüber anderen Kreditgebern	FLAC	4.611,8		4.611,8				4.626,8	2	
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	FLAC	35,4		35,4				35,4	2	
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n.a.	91,3					91,3	118,8	2	
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten										
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	FLHfT	7,0				7,0		7,0	3	
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)										
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n.a.	67,1				6,4	60,7	67,1	2	
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	n.a.	3,8				3,8		3,8	2	
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:										
Loans and Receivables	LaR	546,7	470,1	76,6	0,0	0,0	0,0	0,0	553,7	
Available-for-Sale financial assets	AfS	5,4	0,0	0,0	1,6	0,0	3,8	0,0	5,4	
Financial Liabilities Held-for-Trading	FLHfT	7,0	0,0	0,0	0,0	7,0	0,0	0,0	7,0	
Financial Liabilities measured at Amortised Cost	FLAC	6.335,6	0,0	6.335,6	0,0	0,0	0,0	0,0	6.404,8	
Finanzielle Vermögenswerte und Finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht unter IAS 39 fallen										
Leistungen an Arbeitnehmer IAS 19										
Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen		9,4								
Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung		0,1								
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		319,0								

Nach den Vorschriften des IFRS 13 stellt der beizulegende Zeitwert bzw. Fair Value einen Preis dar, der am Hauptmarkt bzw. sofern dieser nicht verfügbar ist am vorteilhaftesten Markt durch den Verkauf eines Vermögenswertes erzielt würde beziehungsweise für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden müsste. Der beizulegende Zeitwert soll durch Verwendung möglichst marktnaher Bewertungsparameter als Inputfaktoren ermittelt werden. Die Bemessungshierarchie (Fair Value-Hierarchie) priorisiert die in die Bewertungsverfahren eingehenden Inputfaktoren, in Abhängigkeit von der Marktnähe, in drei absteigende Stufen:

Inputfaktoren Stufe 1: Notierte (nicht angepasste) Preise an aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden, auf die das Unternehmen am Bewertungsstichtag zugreifen kann.

Inputfaktoren Stufe 2: Andere Bewertungsparameter als die in Stufe 1 enthaltenen notierten Preise, die sich aber entweder direkt als Preis oder indirekt als Ableitung von Preisen beobachten lassen.

Inputfaktoren Stufe 3: Bewertungsparameter, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen.

Soweit verschiedene Inputfaktoren für die Bewertung maßgeblich sind, wird der Fair Value der Hierarchiestufe zugeordnet, die dem Inputfaktor der niedrigsten Stufe entspricht, der für die Bewertung insgesamt wesentlich ist.

Die folgende Tabelle stellt die Vermögenswerte und Schulden dar, die in der Bilanz zum Fair Value angesetzt werden, und deren Klassifizierung hinsichtlich der Fair Value-Hierarchie:

<u>in Mio. €</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>Stufe 1</u>	<u>Stufe 2</u>	<u>Stufe 3</u>
Vermögenswerte				
Investment Properties	10.266,4			10.266,4
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	3,7	3,7		
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	45,9		45,9	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	7,4			7,4
Cashflow Hedges	69,4		69,4	
<u>in Mio. €</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>Stufe 1</u>	<u>Stufe 2</u>	<u>Stufe 3</u>
Vermögenswerte				
Investment Properties	9.843,6			9.843,6
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	3,8	3,8		
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	128,8		128,8	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	7,0			7,0
Cashflow Hedges	67,1		67,1	

Die DAIG bewertete ihre Investment Properties bis einschließlich des Geschäftsjahres 2012 anhand des Ertragswertverfahrens. Mit Beginn des Geschäftsjahres 2013 wurde die Bewertungsmethode durch die Anwendung der Discounted-Cashflow (DCF)-Methodik verfeinert.

Die Einzelheiten zu den Bewertungsmethodiken, die wesentlichen Bewertungsparameter sowie eine Sensitivitätsanalyse der wesentlichen Werttreiber sind dem Kapitel [21] Investment Properties zu entnehmen. Darüber hinaus findet sich an dieser Stelle eine Überleitungsrechnung vom 1. Januar zum 31. Dezember 2013. Veränderungen des Fair Values sind erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von 553,7 Mio. € erfasst. Im Geschäftsjahr 2013 entfielen 551,9 Mio. € des Ergebnisses aus der Bewertung von Investment Properties auf am Ende der Berichtsperiode noch im Bestand befindliche Immobilien. 1,8 Mio. € wurden durch Verkäufe des laufenden Jahres realisiert.

Die Bewertung der Wertpapiere erfolgt anhand notierter Marktpreise auf aktiven Märkten (Stufe 1).

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte der Investment Properties werden zum Zeitpunkt der Umbuchung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit ihrem neuen Fair Value, dem

vereinbarten Kaufpreis, angesetzt (Stufe 2). In der Berichtsperiode wurden Investment Properties in Höhe von 124,7 Mio. € (Stufe 3) in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte (Stufe 2) umgegliedert, dem standen Abgänge in Höhe von 207,9 Mio. € gegenüber.

Zur Diskontierung der originären und derivativen Finanzinstrumente wird neben dem tenorspezifischen EURIBOR (3M; 6M) das jeweilige Kreditrisiko herangezogen. In Abhängigkeit von den erwarteten Zahlungsströmen wird bei der Berechnung entweder das eigene oder das Kontrahentenrisiko berücksichtigt. Im Konzernabschluss war jeweils das eigene Kreditrisiko relevant, dieses lag bei den wesentlichen Risiken bei rund 190 Basispunkten.

Der Fair Value der Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten, die Minderheitsgesellschaftern für die von ihnen gehaltenen Anteile gewährt werden, wird grundsätzlich durch den anteiligen Unternehmenswert bestimmt (Stufe 3), der als Barwert der mit dem Eigentum an dem Unternehmen verbundenen Nettozuflüsse bestimmt wird. Soweit der vertraglich angebotene Mindestkaufpreis diesen Betrag übersteigt, wird dieser Kaufpreis angesetzt. Im Berichtszeitpunkt beträgt der Mindestkaufpreis 7,2 Mio. € (2012: 6,7 Mio. €).

Die anschließende Darstellung zeigt die Entwicklung der zum Fair Value bilanzierten Andienungsrechte:

in Mio. €	Stand 01.01.	Veränderungen		Stand 31.12.
		erfolgs-wirksam	zahlungs-wirksam	
2013				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten				
Andienungsrechten	7,0	0,5	-0,1	7,4
2012				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten				
Andienungsrechten	7,2	-0,1	-0,1	7,0

Die Sensitivitätsanalyse hat ergeben, dass bei einer Veränderung des Unternehmenswertes um jeweils 10% die Kaufpreisverbindlichkeit aus gewährten Andienungsrechten zum Bilanzstichtag um +0,1 Mio. € bzw. -0,1 Mio. € (2012: +0,1 Mio. € bzw. -0,0 Mio. €) differieren würde. Die Minderung des Unternehmenswertes um 10% hatte im Vorjahr keine niedrigere Kaufpreisverbindlichkeit zur Folge, da die Kaufpreisverbindlichkeit im Wesentlichen zu den vertraglich vereinbarten höheren Kaufpreisen bilanziert wurde. Die Veränderungen würden in voller Höhe im Zinsergebnis erfasst.

Finanzinstrumente, die in der Bilanz nicht zum beizulegenden Zeitwert, sondern zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert sind, deren Fair Value jedoch im Anhang angegeben wird, sind ebenfalls in der dreistufigen Fair Value-Hierarchie eingeordnet.

Die Fair Values der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Finanzforderungen entsprechen aufgrund ihrer überwiegend kurzen Restlaufzeiten zum Abschlussstichtag näherungsweise deren Buchwerten.

Die Fair Values der sonstigen langfristigen Finanzforderungen entsprechen den Barwerten der mit den Vermögenswerten verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen Zinsparameter (Stufe 2).

Die übrigen Beteiligungen werden mit ihren Anschaffungskosten bewertet, da kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und der beizulegende Zeitwert nicht zuverlässig ermittelt werden kann. Im Wesentlichen handelt es sich um die VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum, 0,9 Mio. € (2012: 0,9 Mio. €), die Hellerhof GmbH, Frankfurt am Main, 0,3 Mio. € (2012: 0,3 Mio. €) sowie die WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg, 0,3 Mio. € (2012: 0,3 Mio. €).

Verbindlichkeiten aus der Vermietung sowie Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen haben regelmäßig kurze Restlaufzeiten; die bilanzierten Werte stellen näherungsweise den Fair Value dar.

Die Fair Value-Bewertung der sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten erfolgt ebenfalls durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows mittels der aktuellen risikoadjustierten Zinsstrukturkurve zum Bilanzstichtag (Stufe 2).

Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien:

2013 in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	aus Zinsen	Erträge aus Ausleihungen	aus Folgebewertung			Dividenden aus übrigen Beteiligungen	Nettoergebnis 2013
				Wert- berichti- gung	ausgebuchte Forderungen	ausgebuchte Verbindlich- keiten		
Darlehen und Forderungen	LaR	7,5	1,9	-8,8	-0,7	—	—	-0,1
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte . . .	AfS	0,1	—	—	—	—	2,8	2,9
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten . . .	FLHfT	-0,5	—	—	—	—	—	-0,5
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten .	FLAC	-236,8	—	—	—	1,1	—	-235,7
		<u>-229,7</u>	<u>1,9</u>	<u>-8,8</u>	<u>-0,7</u>	<u>1,1</u>	<u>2,8</u>	<u>-233,4</u>

2012 in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	aus Zinsen	Erträge aus Ausleihungen	aus Folgebewertung			Dividenden aus übrigen Beteiligungen	Nettoergebnis 2012
				Wert- berichti- gung	ausgebuchte Forderungen	ausgebuchte Verbindlich- keiten		
Darlehen und Forderungen	LaR	7,3	1,9	-17,0	-0,1	—	—	-7,9
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte . . .	AfS	0,1	—	—	—	—	3,0	3,1
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten . . .	FLHfT	0,1	—	—	—	—	—	0,1
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten .	FLAC	-388,1	—	—	—	0,2	—	-387,9
		<u>-380,6</u>	<u>1,9</u>	<u>-17,0</u>	<u>-0,1</u>	<u>0,2</u>	<u>3,0</u>	<u>-392,6</u>

Die Komponenten des Nettoergebnisses erfasst die DAIG grundsätzlich unter den Finanzerträgen und den Finanzaufwendungen.

Das nach der Effektivzinsmethode berechnete Finanzergebnis für finanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, beträgt im Berichtsjahr -241,8 Mio. € (2012: -391,3 Mio. €).

Die der Bewertungskategorie „Darlehen und Forderungen“ (LaR) zuzuordnenden Wertberichtigungen sowie Erträge und Aufwendungen im Zusammenhang mit ausgebuchten Forderungen werden unter sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Der unter der Bewertungskategorie „Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten“ (FLAC) ausgewiesene Ertrag aus ausgebuchten Verbindlichkeiten wurde unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst.

36 FINANZRISIKOMANAGEMENT

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist die DAIG verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Das konzernübergreifende Finanzrisikomanagement ist auf die Unvorhersehbarkeit der Entwicklungen auf den Finanzmärkten fokussiert und zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns zu minimieren und Risikokonzentrationen zu vermeiden. Hinsichtlich Aufbau und Organisation des Finanzrisikomanagements wird auf den Lagebericht (Kapitel „Struktur und Instrumente des Risikomanagementsystems“) verwiesen. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen von durch den Vorstand verabschiedeten Konzernrichtlinien, die einer laufenden Überprüfung unterliegen. Im

Einzelnen stellen sich die in Verbindung mit Finanzinstrumenten bestehenden Risiken sowie das damit korrespondierende Risikomanagement wie folgt dar:

Marktrisiken

(a) Währungsrisiken

Die im Zusammenhang mit der Begebung der USD-Anleihen entstandenen zahlungswirksamen Währungsrisiken wurden durch den zeitgleichen Abschluss von Fremdwährungsswaps (Cross-Currency-Swaps) ausgeschaltet. Darüber hinaus ist die DAIG im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit weiterhin keinen wesentlichen Währungsrisiken ausgesetzt.

(b) Zinsrisiken

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist die DAIG zahlungswirksamen Zinsänderungsrisiken durch Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung sowie durch Neu- und Anschlussfinanzierungen ausgesetzt. Im Rahmen des Managements der Zinsrisiken findet eine laufende Beobachtung der Zinsmärkte durch den Geschäftsbereich Finanzen und Treasury statt. Die Beobachtungen fließen in die Finanzierungsstrategie mit ein.

Zur Begrenzung bzw. Steuerung der im direkten Zusammenhang mit dem operativen Geschäft stehenden Risiken setzt die DAIG derivative Finanzinstrumente, insbesondere EUR-Zinsswaps ein. Nach der von der DAIG verfolgten Strategie ist der Einsatz von Derivaten nur dann erlaubt, wenn ihnen bilanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, vertragliche Ansprüche oder Verpflichtungen und geplante operative Transaktionen zugrunde liegen.

Eine Sensitivitätsanalyse zu den Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten ist diesem Kapitel vorangestellt; die Sensitivitätsanalyse im Hinblick auf die Cashflow Hedges findet sich im Kapitel [38] Derivative Finanzinstrumente.

Kreditrisiken

Die DAIG ist einem Ausfallrisiko ausgesetzt, das aus einer möglichen Nichterfüllung einer Vertragspartei resultiert. Es bestehen diesbezüglich weiterhin keine signifikanten Risikokonzentrationen. Verträge über derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen, die eine Forderung der DAIG an den Vertragspartner begründen, werden grundsätzlich nur mit Kontrahenten abgeschlossen, die über eine gute Bonität verfügen bzw. einem Einlagensicherungsfonds angeschlossen sind.

Liquiditätsrisiken

Die Konzerngesellschaften der DAIG sind im Wesentlichen durch Fremdkapital finanziert. Die Bankenfinanzierungen sind aufgrund ihres hohen Volumens zum Teil einem erheblichen Refinanzierungsrisiko ausgesetzt. Insbesondere im Rahmen der sogenannten Finanzkrise sind die Liquiditätsrisiken aus Finanzierungen mit hohen Volumina (Volumenrisiken) im Finanzierungsbereich deutlich geworden. Zur Begrenzung dieser Risiken ist die DAIG in ständigem Kontakt mit vielen verschiedenen Marktteilnehmern und überwacht kontinuierlich alle zur Verfügung stehenden Finanzierungsoptionen am Kapital- und Bankenmarkt. Zusätzlich werden die bestehenden Finanzierungen einer frühzeitigen Überprüfung vor der jeweiligen Endfälligkeit unterzogen, um eine Refinanzierbarkeit sicherzustellen. Die erfolgreich durchgeführte GRAND-Refinanzierung führte unter erstmaligem Einsatz von verschiedenartigen Unternehmensanleihen zu einer signifikanten Reduzierung des Volumenrisikos.

Im Rahmen von bestehenden Kreditverträgen ist die DAIG zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen („Financial Covenants“) wie z.B. Schuldendienstdeckungsgrad oder Verschuldungsgrad verpflichtet. Sofern im Falle einer Verletzung dieser Finanzkennzahlen sogenannte Heilungsperioden („Cure Periods“) nicht eingehalten werden und keine einvernehmliche Lösung mit den Kreditgebern gefunden wird, kann es zu einer Restrukturierung der Finanzierung mit geänderter Kostenstruktur kommen. Sollten alle in der Praxis gängigen Lösungsmöglichkeiten nicht zum Erfolg führen, hätten die Kreditgeber die Möglichkeit, die Finanzierung fällig zu stellen. Im Rahmen des Risikomanagements wird die Einhaltung dieser Finanzkennzahlen auf Basis der aktuellen Hochrechnungen und Planungsrechnungen laufend überprüft.

Die DAIG hat zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit ein Treasury Management etabliert, das unter anderem durch die Anwendung von Cash-Pooling die Kapitalflüsse der DAIG kontinuierlich

kontrolliert, optimiert und dem Vorstand regelmäßig über die aktuelle Liquiditätssituation des Konzerns Bericht erstattet. Ergänzt wird das Liquiditätsmanagement durch eine kurzfristige rollierende, monatsgenaue Liquiditätsplanung für das laufende Geschäftsjahr, durch die sich der Vorstand ebenfalls zeitnah unterrichtet.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglichen, nicht diskontierten Zahlungsströme der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente ersichtlich. Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten dabei ausschließlich die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen:

in Mio. €	Buchwert 31.12.2013	2014		2015		2016 bis 2020	
		Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten:							
gegenüber Kreditinstituten	2.663,3	77,5	146,8	70,5	307,7	243,4	1.880,0
gegenüber anderen Kreditgebern	2.904,7	91,2	21,4	89,8	14,0	303,8	2.087,1
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finan-ziellen Verbindlichkeiten	26,7	26,7					
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing . .	91,9	5,2		5,2		26,5	
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten							
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	7,4				2,5		4,0
Cashflow Hedges (Zinsen)	44,7	19,5		16,3		4,7	
Cashflow Hedges (Zins- währungsswap) USD in EUR	24,7	-26,5		-26,4		-78,4	-533,2
EUR		25,0		25,0		75,4	554,8
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	1,7	1,7					

Insgesamt verfügt die DAIG zum Stichtag über Kassenbestände und Bankguthaben von 547,8 Mio. € (2012: 469,9 Mio. €). Damit können wir weiterhin die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der DAIG gewährleisten.

Wir verweisen auf die Ausführungen zum Finanzrisikomanagement im Lagebericht.

37 KAPITALMANAGEMENT

Ziel des Managements der DAIG ist die Steuerung der Kapitalstruktur:

- Langfristige Wertsteigerung im Interesse von Investoren, Mitarbeitern und Kunden
- Sicherstellung des Investment-Grade-Ratings
- Sicherstellung ausreichender Liquiditätsausstattung des Konzerns
- Gewährleistung der Kapitaldienstfähigkeit
- Schaffung finanzieller Flexibilität zur Umsetzung der Wachstums- und Portfoliooptimierungsstrategie
- Ermittlung und Steuerung von Zinsänderungsrisiken sowie Erschließen von Potenzialen zur Optimierung des Zinsergebnisses im Rahmen der relevanten Risikopräferenz.

Im Rahmen des Chancen- und Risikomanagements der DAIG werden die Mitglieder des Vorstands monatlich über die Ergebnisentwicklung und deren potenzielle Auswirkungen auf das Konzerneigenkapital informiert.

Die Eigenkapitalsituation der Tochterunternehmen wird regelmäßig einer Prüfung unterzogen.

Das Eigenkapital der DAIG hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Eigenkapital	3.818,0	2.677,4
Bilanzsumme	11.092,8	10.608,3
Eigenkapitalquote	34,4%	25,2%

Die finanzielle Umsetzung möglicher Akquisitionen plant die DAIG auch in Zukunft durch den optimalen Mix von Fremd- und Eigenkapital vorzunehmen.

Um sich vor Währungs- und Zinsänderungen abzusichern, schließt die DAIG bei variabel verzinslichen Verbindlichkeiten bzw. bei Fremdwährungsverbindlichkeiten regelmäßig derivative Sicherungsgeschäfte ab. Die Umsetzung der Finanzierungsstrategie obliegt dem Bereich Finanzen.

38 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Sechzehn Fixed Payer Swaps sichern das Zinsrisiko der Akquisitionslinien, die insbesondere zum Zweck der Finanzierung von Portfolien durch Tochtergesellschaften der Deutsche Annington Immobilien SE abgeschlossen wurden.

Sämtliche Derivate sind gegenüber den emittierenden Banken in ein Master-Netting-Agreement einbezogen worden. Da alle Derivate einen negativen Marktwert haben, findet weder eine wirtschaftliche noch eine bilanzielle Verrechnung statt.

Das Nominalvolumen der Zinsswaps beträgt zum Berichtszeitpunkt 996,4 Mio. € (2012: 800,5 Mio. €). Die Zinskonditionen variieren zwischen 1,295% und 4,400% bei ursprünglichen Laufzeiten von 4,75 bis zehn Jahren:

<u>in Mio. €</u>	<u>Nominal- betrag</u>	<u>Laufzeit- beginn von</u>	<u>Laufzeit- ende bis</u>	<u>aktueller Durchschnitts- zinssatz (inkl. Marge)</u>
Landesbank Hessen-Thüringen und SEB AG				
Grundgeschäfte	248,5	18.04.2008	20.04.2015	3-M-EURIBOR Marge 1,05%
Zinsswaps	250,9	21.07.2008	20.04.2015	4,400%
Norddeutsche Landesbank⁽¹⁾				
Grundgeschäfte	144,2	30.03.2012	31.12.2018	6-M-EURIBOR Marge 1,04% - 2,19%
Zinsswaps	144,2	30.03.2012	31.12.2018	2,395%
Corealcredit Bank AG				
Grundgeschäfte	162,3	14.12.2010	31.12.2018	3-M-EURIBOR Marge 0,88% - 0,93%
Zinsswaps	173,6	13.04.2011	13.04.2018	3,335%
AXA S.A. (Société Générale S.A.)				
Grundgeschäfte	174,8	26.06.2013	29.06.2018	3-M-EURIBOR Marge 2,25%
Zinsswaps	149,4	30.09.2013	26.06.2018	1,360%
Norddeutsche Landesbank⁽²⁾				
Grundgeschäfte	86,1	28.06.2013	30.06.2023	3-M-EURIBOR Marge 1,47%
Zinsswaps	86,1	28.06.2013	30.06.2023	2,290%
Pfandbriefbank AG				
Grundgeschäfte	190,3	05.07.2013	29.06.2018	3-M-EURIBOR Marge 1,95%
Zinsswaps	192,2	05.07.2013	05.07.2018	1,307%

Am 25. September 2013 wurden zu gleichen Teilen mit JP Morgan Limited und der Morgan Stanley Bank International Limited jeweils zwei Fremdwährungsswaps (Cross Currency Swaps) abgeschlossen, die mit der Begebung zweier Anleihen in Höhe von insgesamt 1.000 Mio. US-\$ zum 2. Oktober 2013 Wirksamkeit erlangten. Die auf jeweils 375 Mio. US-\$ lautenden Sicherungsinstrumente haben eine Laufzeit von vier Jahren, die auf jeweils 125 Mio. US-\$ lautenden Fremdwährungsswaps wurden für zehn Jahre abgeschlossen; somit ist das aus den Zins- und Tilgungsleistungen resultierende EUR-USD-Währungsrisiko für die gesamte Laufzeit der Anleihe eliminiert.

Das Nominalvolumen der Cross Currency Swaps beträgt zum Berichtszeitpunkt 739,8 Mio. €. Die Zinskonditionen betragen für vier Jahre 2,970% und für zehn Jahre 4,58%.

in Mio.	Nominal-betrag	Nominal-betrag	Laufzeit-	Laufzeit-	Zinssatz	Zinssatz	Sicherungs-
	US-\$	€	beginn von	ende bis	US-\$	€	kurs US-\$/€
J.P. Morgan Securities plc							
Morgan Stanley & Co.							
International plc							
Grundgeschäfte	750,0	554,9	02.10.13	02.10.17	3,20%		
Grundgeschäfte	250,0	184,9	02.10.13	02.10.23	5,00%		
Währungsswaps	750,0	554,9	02.10.13	02.10.17		2,97%	1,3517
Währungsswaps	250,0	184,9	02.10.13	02.10.23		4,58%	1,3517

Der Sicherungszusammenhang aller Finanzinstrumente wird prospektiv auf Basis einer Sensitivitätsanalyse, retrospektiv auf Basis der kumulierten Dollar-Offset-Methode ermittelt. Die Wertveränderungen der Grundgeschäfte werden auf Basis der hypothetischen Derivate-Methode ermittelt. Die Auswirkung des Ausfallrisikos auf die beizulegenden Zeitwerte ist im Berichtsjahr—wie im Vorjahr—unwesentlich und führte zu keiner Anpassung des Bilanzansatzes.

Im Rahmen des Cashflow Hedge-Accounting wurden die Derivate zum 31. Dezember 2013 mit ihren negativen Marktwerten (clean present Fair Values) in Höhe von insgesamt 69,4 Mio. € (2012: 67,1 Mio. €) zusammen mit den korrespondierenden Zinsabgrenzungen von 1,6 Mio. € (2012: 3,8 Mio. €) unter den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Als Folge der Bewertung wurde das sonstige Ergebnis im Geschäftsjahr mit 19,9 Mio. € entlastet (2012: 5,7 Mio. € belastet).

Im Berichtsjahr minderte sich die kumulierte Ineffektivität nach Berücksichtigung latenter Steuern um 1,2 Mio. € auf 1,2 Mio. € (2012: 2,4 Mio. €).

Ausgehend von der Bewertung zum 31. Dezember 2013 wurde eine Sensitivitätsanalyse zur Ermittlung der Eigenkapitalveränderung bei einer parallelen Verschiebung der Zinsstruktur um jeweils 50 Basispunkte durchgeführt:

in Mio. €	Eigenkapitalveränderung		
	Sonstige Rücklagen ergebnisneutral	Ineffektivitäten erfolgswirksam	Summe
2013			
+50 Basispunkte	+11,8	+0,2	+12,0
-50 Basispunkte	-14,5	-0,3	-14,8
2012			
+50 Basispunkte	+7,6	-0,5	+7,1
-50 Basispunkte	-9,3	-1,0	-10,3

Eine weitere Sensitivitätsanalyse hat ergeben, dass sich bei einer Veränderung des Fremdwärnungsniveaus um -5% (+5%) nach Berücksichtigung latenter Steuern eine ergebnisneutrale Veränderung der Sonstigen Rücklagen von -19,6 Mio. € (bzw. -7,8 Mio. €) ergeben würde.

Zum Berichtszeitpunkt sind alle bei der DAIG zur Anwendung kommenden derivativen Finanzinstrumente in eine wirksame Sicherungsbeziehung gemäß IAS 39 eingebunden.

39 ANGABEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel der DAIG im Laufe des Berichtsjahres durch Mittel-zu- und Mittelabflüsse verändert haben. In Abstimmung mit IAS 7 (Statements of Cashflows) wird zwischen Mittelveränderungen aus betrieblicher Tätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wird nach der indirekten Methode aus dem Periodenergebnis ermittelt, dabei werden nicht zahlungswirksame Geschäftsvorfälle, Veränderungen von Bilanzposten, denen betriebliche Ein- oder Auszahlungen vergangener oder zukünftiger Geschäftsjahre

gegenüberstehen, sowie Ertrags- und Aufwandsposten, die dem Investitions- oder Finanzierungsbereich zuzurechnen sind, berichtigt.

Die Auswirkungen der Veränderung des Konsolidierungskreises werden gesondert ausgewiesen. Eine direkte Abstimmung mit den entsprechenden Veränderungen der Posten der Konzernbilanz ist somit nicht ohne Weiteres möglich.

Die Einzahlungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien werden im Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit, die Einzahlungen aus der Veräußerung von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und Investment Properties im Cashflow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen.

Die Veränderung der Vorräte wegen abzurechnender Betriebskosten wird mit den erhaltenen Anzahlungen saldiert und in der Zeile Veränderung der Verbindlichkeiten abgebildet.

Unter Ausübung des Wahlrechts in IAS 7 werden Zinseinzahlungen im Cashflow aus der Investitionstätigkeit und Zinsauszahlungen im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

Der Posten „Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties“ beinhaltet im Wesentlichen Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen.

Im Vergleich zum Vorjahr wurden die Steuerzahlungen in der Kapitalflussrechnung in Zahlungen aus der Rückzahlung der EK02-Verbindlichkeit und sonstige Steuerzahlungen getrennt.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente unterliegen in Höhe von 49,1 Mio. € Verfügungsbeschränkungen (2012: 363,2 Mio. €).

40 EVENTUALSCHULDEN

Haftungsverhältnisse bestehen für Sachverhalte, für die die Deutsche Annington Immobilien SE und ihre Tochtergesellschaften Garantien zugunsten verschiedener Vertragspartner gegeben haben.

Die Laufzeiten sind in vielen Fällen auf einen vereinbarten Zeitpunkt befristet. In einigen Fällen ist die Laufzeit unbefristet.

Haftungsverhältnisse der DAIG bestehen wie folgt:

<u>in Mio. €</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Grundstücksübertragungsverpflichtungen	12,6	67,4
Mietbürgschaften	0,2	0,2
Sonstige Verpflichtungen	2,8	2,8
	<u>15,6</u>	<u>70,4</u>

Die Grundstücksübertragungsverpflichtungen werden in Höhe der in Anspruch genommenen Avale ausgewiesen.

41 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die Verpflichtungen aus künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund von unkündbaren Operating-Leasing-verhältnissen sind wie folgt fällig:

in Mio. €	Laufzeitende der Verträge	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren	Summe
Mindestleasingzahlungen					
31. Dezember 2013					
Mieten	2014 - 2020	4,7	17,3	3,4	25,4
Leasingverträge	2014 - 2017	6,8	12,3	—	19,1
Erbbaurechtsverträge	2017 - 2094	5,0	21,1	208,8	234,9
		<u>16,5</u>	<u>50,7</u>	<u>212,2</u>	<u>279,4</u>
31. Dezember 2012					
Mieten	2013 - 2020	4,6	16,6	7,1	28,3
Leasingverträge	2013 - 2017	4,8	11,2	—	16,0
Erbbaurechtsverträge	2017 - 2094	4,8	20,6	212,3	237,7
		<u>14,2</u>	<u>48,4</u>	<u>219,4</u>	<u>282,0</u>

Im Rahmen von Miet-, Pacht- und Leasingverträgen wurden im Berichtszeitraum Zahlungen in Höhe von 16,9 Mio. € (2012: 15,2 Mio. €) aufwandswirksam erfasst.

Die Erbbaurechtsverträge der DAIG haben in der Regel eine Laufzeit von 99 Jahren. Die durchschnittliche Restlaufzeit dieser Verträge beträgt zum 31. Dezember 2013 ca. 39 Jahre. Die Erbbaurechtsgeber sind insbesondere der Bund, kirchliche Einrichtungen, Länder und Kommunen sowie die Deutsche Post AG, Bonn.

Neben den Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

in Mio. €	31.12.2013	31.12.2012
Sonstige finanzielle Verpflichtungen		
Verträge über TV-Grundversorgung	178,7	160,0
Dienstleistungsverträge Hausmeisterdienste	64,3	81,3
IT-Dienstleistungsverträge	20,2	20,9
Sonderumlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	1,3	1,3
Refinanzierungskosten	—	1,8
	<u>264,5</u>	<u>265,3</u>

Den Verpflichtungen aus Verträgen über die TV-Grundversorgung stehen zukünftige Erlöse aus der Vermarktung der TV-Grundversorgung gegenüber.

42 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die DAIG ist ein integriertes Immobilienunternehmen. Im Mittelpunkt der Unternehmenspolitik steht die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts. Mit einer werterhöhenden Bewirtschaftung der Immobilienbestände, mit wertschaffenden Investitionen sowie einem aktiven Portfoliomanagement wird ein stetiges Wachstum der Ertragskraft angestrebt. Die Immobilienbestände befinden sich ausschließlich in Deutschland.

Die konsequente Wertorientierung spiegelt sich in dem internen Steuerungssystem wider. Hierfür wird in die beiden Segmente Bewirtschaftung und Vertrieb unterschieden.

Im Segment Bewirtschaftung werden alle Geschäftsaktivitäten für das aktive Management sowie die Investitionen in die Wohnimmobilien zusammengefasst.

In das Bewirtschaftungssegment fließen nur die Betriebskosten ein, die nicht auf Mieter umgelegt werden können. Die anderen Erträge aus der Bewirtschaftung werden innerhalb des Bewirtschaftungssegments mit den operativen Kosten saldiert und daher nicht brutto als Umsätze ausgewiesen.

Im Segment Vertrieb sind alle Geschäftsaktivitäten gebündelt, die den Einzelverkauf von Wohnungen (Privatisierung) sowie den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non-Core Verkäufe) betreffen.

Ein konzernweit einheitliches Planungs- und Controllingsystem gewährleistet, dass Ressourcen für beide Segmente effizient allokiert und deren erfolgreicher Einsatz überwacht werden.

Die Berichterstattung an die zentralen Entscheidungsträger und damit die Beurteilung der Geschäftsentwicklung sowie die Allokation von Ressourcen erfolgt auf Basis dieser Segmentierung. Dementsprechend folgt die Segmentberichterstattung gemäß IFRS 8.22 dieser Darstellung. Dabei wird auf eine regionale Betrachtung verzichtet. Vermögens- und Schuldposten werden nicht nach Segmenten differenziert betrachtet.

Die interne Berichterstattung basiert grundsätzlich auf IFRS-Rechnungslegungsstandards.

Die Beurteilung des Geschäftserfolgs durch die zentralen Entscheidungsträger erfolgt anhand der Erlöse sowie anhand des Segmentergebnisses. Das Segmentergebnis repräsentiert ein um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte bereinigtes Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern ohne Effekte aus Wertanpassungen gemäß IAS 40 (adjusted EBITDA).

<u>in Mio. €</u>	<u>Bewirtschaftung</u>	<u>Vertrieb</u>	<u>Sonstige*</u>	<u>Konzern</u>
01.01. - 31.12.2013				
Segmenterlöse	728,0	353,5	339,7	1.421,2
Buchwert der veräußerten Immobilien		- 325,8		
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		15,3		
Instandhaltungen	- 136,5			
Operative Kosten	- 148,8	- 15,3	- 339,7	
EBITDA (BEREINIGT UM SONDEREINFLÜSSE)	442,7	27,7	0,0	470,4
Sondereinflüsse				- 48,4
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien				9,0
EBITDA IFRS				431,0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties				553,7
Abschreibungen				- 6,8
Erträge aus sonstigen Beteiligungen				- 2,7
Finanzerträge				14,0
Finanzaufwendungen				- 299,6
EBT				689,6
Ertragsteuern				- 205,4
PERIODENERGEBNIS				484,2

* Enthält 320,3 Mio. € Betriebskosten und 19,3 Mio. € andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	<u>Bewirtschaftung</u>	<u>Vertrieb</u>	<u>Sonstige*</u>	<u>Konzern</u>
01.01. - 31.12.2012				
Segmenterlöse	729,0	304,9	335,9	1.369,8
Buchwert der veräußerten Immobilien		-270,4		
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		19,7		
Instandhaltungen	-127,3			
Operative Kosten	-164,4	-17,5	-335,9	
EBITDA (BEREINIGT UM SONDEREINFLÜSSE)	437,3	36,7	0,0	474,0
Sondereinflüsse				-21,2
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien				-2,6
EBITDA IFRS				450,2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties				205,6
Abschreibungen				-6,1
Erträge aus sonstigen Beteiligungen				-3,0
Finanzerträge				12,3
Finanzaufwendungen				-443,2
EBT				215,8
Ertragsteuern				-43,6
PERIODENERGEBNIS				172,2

* Enthält 317,5 Mio. € Betriebskosten und 18,4 Mio. € andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

43 RECHTSSTREITIGKEITEN UND SCHADENERSATZANSPRÜCHE

Die DAIG ist Beteiligte in verschiedenen Aktiv- und Passivprozessen, die aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit entstanden sind. Diese Rechtsstreitigkeiten und Schadenersatzansprüche sind Routineangelegenheiten, die sich aus dem normalen Geschäftsverlauf ergeben. Es handelt sich hierbei insbesondere um Mietrechts- und Vertriebsstreitigkeiten.

Keine dieser Rechtsstreitigkeiten und Schadenersatzansprüche wird wesentliche bilanzielle, ergebnismäßige oder liquiditätsmäßige Auswirkungen für die DAIG haben.

44 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats oder deren direkte Familienangehörige unterhalten über die Organbeziehungen hinaus keine persönlichen Geschäftsbeziehungen zu Gesellschaften des DAIG-Konzerns.

Ebenso werden weder Geschäftsbeziehungen von DAIG-Gesellschaften untereinander noch mit Mitgliedern der Geschäftsleitungen und der Aufsichtsorgane der konsolidierten DAIG-Unternehmen oder deren direkten Familienangehörigen unterhalten.

Hinsichtlich der Leistungen gegenüber den Mitgliedern und ehemaligen Mitgliedern des Vorstands aus dem an die Börsennotierung geknüpften Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) hat die Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, die bestehenden Erstattungsverpflichtungen beglichen. In Höhe einer daraus resultierenden Restverpflichtung weist die DAIG eine Forderung gegenüber der Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, von 3,0 Mio. € (2012: 15,0 Mio. €) in den sonstigen Vermögenswerten aus.

45 ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG FÜR FÜHRUNGSKRÄFTE

Am 28. Juni 2013 wurde eine neue Long-Term-Incentive-Vereinbarung geschlossen (neuer LTIP). Diese regelt die Ablösung der bisherigen LTIP-Vereinbarungen unter der aufschiebenden Bedingung eines Börsengangs sowie die Modalitäten des neu gewährten LTIPs. Mit Vollzug der Börsennotierung am 11. Juli 2013 trat die aufschiebende Bedingung ein.

Demnach wurde den Vorständen zum Zeitpunkt der Erstnotierung zur Abgeltung sämtlicher Ansprüche aus dem bisherigen LTIP eine Einmalvergütung in Höhe von brutto 6,2 Mio. € gewährt. Die anteilige Lohnsteuer in Höhe von insgesamt 0,3 Mio. € wurde von der Gesellschaft als Nebenleistung übernommen.

Die einzelnen Vorstandsmitglieder hatten sich verpflichtet, zum Börsengang 171.424 Aktien zum Ausgabekurs (Preis von 16,50 € je Aktie) zu erwerben; diese sind vollumfänglich dividenden- und stimmberechtigt, unterliegen jedoch Verfügungsbeschränkungen bis zum Ende des jeweiligen Anstellungsvertrages (Restricted Shares).

Zusätzlich werden den Vorständen insgesamt 931.030 virtuelle Aktien (SAR = Stock appreciation rights) gewährt, die in Fünf-Jahrestranchen zu je 20% der gewährten Gesamtzahl an virtuellen Aktien verdient werden. Dabei entspricht der beizulegende Wert dem finanzmathematisch ermittelten Zeitwert der erwarteten Vergütung über den gesamten Fünfjahreszeitraum. Diese virtuellen Aktien werden je Jahrestranche auf Basis einer vertraglich festgelegten Formel in Auszahlungsbeträge umgewandelt. Damit ist dieser neue LTIP als anteilsbasierter Vergütungsplan auf Barausgleichsbasis bzw. als sogenannter Cash-Settled-Plan nach IFRS 2 zu qualifizieren.

Die Beträge der verdienten Tranchen werden fällig, sobald und soweit die bisherige Alleinaktionärin ihren Anteilsbesitz unter 30% verringert hat, die anschließend verdienten Tranchen werden jeweils am 28. Februar bzw. am 11. Juli der Folgejahre fällig, spätestens jedoch zum 30. September 2019 (Long-Stop-Date).

Kommt es zu einem Wechsel in der Kontrolle über die Gesellschaft, bevor die Investoren in Fonds, die von Terra Firma beraten werden, das direkte oder indirekte Investment in die Gesellschaft auf weniger als 50% reduziert haben, führt dies zur Unverfallbarkeit sämtlicher virtueller Aktien und zur Fälligkeit der damit in Verbindung stehenden Ansprüche.

Die Barausgleichsbeträge ermitteln sich aus dem Produkt der Anzahl der virtuellen Aktien je Tranche, dem Marktwert der Aktie unter Berücksichtigung der Dividendenzahlungen im Zeitraum zwischen Börsengang und Auszahlungstermin und dem Zielerreichungsgrad für die jeweilige Bemessungsperiode. Dieser Zielerreichungsgrad resultiert aus der Summe des NAV-Prozentwertes, des TSR-Prozentsatzes und des AFFO-Prozentsatzes dividiert durch drei (NAV = EPRA Net Asset Value, TSR = Total Shareholder Return, AFFO = angepasster operativer Zahlungsmittelüberschuss). Die mögliche Zielerreichung kann insgesamt zwischen 90% und 110% liegen. Nachfolgend werden die Parameter der Zielerreichung sowie ihre Einflussgrößen dargestellt:

<u>Parameter der Zielerreichung</u>	<u>Einflussgrößen auf die Parameter</u>
NAV	NAV-Steigerung je Aktie im Verhältnis zu der im Vertrag definierten Vergleichsgruppe
TSR.....	Um die Dividendenzahlung angepasste Steigerung des Marktschlusskurses (i. d. R. Börsenkurs) im Verhältnis zu der im Vertrag definierten Vergleichsgruppe
AFFO	Verhältnis des AFFOs aus dem letzten Abschluss und der Mittelfristplanung

Der Aufsichtsrat hat das Recht und die Pflicht, bei signifikanten Veränderungen innerhalb der Vergleichsgruppe die Berechnungsmodalitäten sachgerecht anzupassen.

Der Berichterstattung über den neuen LTIP liegen finanzmathematische Gutachten des Pensionsgutachters zugrunde.

Aus dem neuen LTIP-Programm resultiert nach IFRS im Berichtsjahr 2013 ein Aufwand von insgesamt 4,2 Mio. €.

46 BEZÜGE

Bezüge des Aufsichtsrats

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Geschäftsjahr eine Festvergütung in Höhe von 639 T€ (2012: 194 T€) für ihre Tätigkeit erhalten.

Gesamtbezüge des Vorstands

Die den aktiven Vorständen für das Geschäftsjahr 2013 gewährten Gesamtbezüge betragen insgesamt 20,4 Mio. € (2012: 3,4 Mio. €). Davon entfallen 2,3 Mio. € (2012: 2,1 Mio. €) auf fixe Vergütungen einschließlich geldwerter Vorteile und sonstiger Bezüge. Die variablen Vergütungen von 1,7 Mio. € (2012: 1,3 Mio. €) betreffen Tantiemeansprüche. Auf die Abgeltung des bisherigen LTIP entfallen 2,4 Mio. €.

In den Gesamtbezügen ist der beizulegende Wert für die im Rahmen des neuen LTIP für den gesamten Fünfjahresbetrachtungszeitraum gewährten 931.030 virtuellen Aktien in Höhe von 14,0 Mio. € enthalten. Dies entspricht dem finanzmathematischen Zeitwert der erwarteten Vergütung über den gesamten Fünfjahreszeitraum des LTIP.

Bezüge der ehemaligen Mitglieder des Vorstands und deren Hinterbliebenen

Die Gesamtbezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen für das Geschäftsjahr 2013 7,3 Mio. € (2012: 3,0 Mio. €).

Pensionsverpflichtungen gegenüber aktiven und ehemaligen Mitgliedern des Vorstands und deren Hinterbliebenen

Die Pensionsverpflichtungen (DBO) gegenüber aktiven Mitgliedern des Vorstands betragen 0,8 Mio. € (2012: 0,5 Mio. €) sowie gegenüber ehemaligen Mitgliedern des Vorstandes und ihren Hinterbliebenen 10,7 Mio. € (2012: 12,0 Mio. €).

47 HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Für die im Geschäftsjahr erbrachten Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sind folgende Honorare (einschließlich Auslagen) als Aufwand erfasst worden:

<u>in Mio. €</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Abschlussprüfungen	2,0	1,9
Andere Bestätigungsleistungen	2,3	0,3
Steuerberatungsleistungen	0,7	0,1
Sonstige Leistungen	<u>0,1</u>	<u>0,1</u>
	<u>5,1</u>	<u>2,4</u>

Die anderen Bestätigungsleistungen umfassen im Wesentlichen die Erteilung von Comfort Lettern im Zusammenhang mit dem Börsengang und mit Refinanzierungen.

48 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

- Erwerb des Immobiliengeschäfts der DeWAG-Gruppe
- Integration des Immobiliengeschäfts der Vitus-Gruppe
- Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital
- Sachkapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital
- Neuschaffung von Genehmigtem Kapital
- Hybrid-Anleihen

Genehmigung zum Erwerb des Immobiliengeschäftes der DeWAG-Gruppe

Der Vorstand hat mit Genehmigung des Aufsichtsrates am 28. Februar 2014 beschlossen, ein durch die DeWAG-Gruppe bewirtschaftetes Immobiliengeschäft durch Kauf der entsprechenden rund 94% der Anteile auf Basis eines vorgelegten und unterschriftsreifen Vertrages zu erwerben. Gegenstand des

Erwerbsvertrages sind neben ausgewählten Holdinggesellschaften die betreffenden immobilienhaltenden Objektgesellschaften. Erwarteter Vollzug der Akquisition ist der 1. April 2014. Der vereinbarte Kaufpreis unter Anrechnung von Schulden beträgt rund 970 Mio. €. Veräußerer der DeWAG-Gruppe sind Holdinggesellschaften Luxemburger und Niederländischen Rechts die von internationalen Immobilienfonds beraten werden.

Die DeWAG ist ein bundesweit tätiger Immobilienbewirtschafter mit einem Wohnungsbestand von mehr als 11.000 Einheiten. Diese liegen mehrheitlich in den Ballungszentren München, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Köln und Hamburg. Das Portfolio umfasst nahezu ausschließlich wohnwirtschaftlich genutzte Bestandsimmobilien, die mittels professionellem Immobilienmanagement sowie wertorientierten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen weiterentwickelt werden.

An ausgewählten Standorten mit entsprechender Nachfrage nach Wohneigentum werden auch Wohnungen zum Kauf angeboten. Das professionelle Immobilienmanagement ist geprägt von dem Anspruch, die Lebens- und Wohnqualität in den Anlagen kontinuierlich für die Mieter zu optimieren und eine entsprechende Wertentwicklung als Rendite für die Eigentümer zu generieren.

Damit stellt die DeWAG-Gruppe eine hervorragende Ergänzung zur DAIG-Strategie dar.

Genehmigung zur Integration des Immobiliengeschäftes der Vitus-Gruppe

Der Vorstand hat mit Genehmigung des Aufsichtsrats am 28. Februar 2014 weiterhin beschlossen, das Immobiliengeschäft der Vitus-Gruppe zu integrieren. Gegenstand des Investitions- und Einbringungsvertrages sind unter anderem die betreffenden immobilienhaltenden Objektgesellschaften der Vitus-Gruppe. Erwarteter Vollzug der Transaktion ist der 1. Oktober 2014. Die vereinbarte Gegenleistung, unter Anrechnung von Schulden, beträgt rund 1,4 Mrd. €.

Mit über 30.000 eigenen Wohnungen gehört die Vitus-Gruppe zu den führenden Wohnungsunternehmen in Nord und Westdeutschland. Die Liegenschaften befinden sich im Ballungsraum Rhein-Ruhr sowie in den Städten Bremen, Kiel und Wuppertal.

Das Geschäftsmodell basiert auf der nachhaltigen Ertragsverbesserung durch Optimierung des Kernportfolios und Akquisition von Immobilien in wirtschaftlich entwicklungsfähigen Gebieten und zielt auf Werterhaltung und Wertsteigerung, womit die Hauptinteressen der Mieter adressiert werden und gleichzeitig die Renditeinteressen der Eigentümer. Es wird insbesondere ein ganzheitlicher über die Vermietung und Verwaltung von Immobilien hinausgehender Geschäftsansatz durch Bereitstellung zahlreicher Dienstleistungsangebote verfolgt, verbunden mit einer lokalen Mieter- und Quartiersbetreuung zur Schaffung eines lebenswertes Wohnumfeld basierend auf standardisierten Kerngeschäftsprozessen zur Optimierung und Effizienzsteigerungen.

Damit stellt die Vitus-Gruppe eine weitere hervorragende Ergänzung zur DAIG-Strategie dar.

Zur Finanzierung der genehmigten Transaktionen hat der Aufsichtsrat nachfolgende flankierende Finanzierungsoptionen genehmigt.

Kapitalerhöhungen aus dem Genehmigten Kapital

Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen unter Ausschluss des Bezugsrechtes

Der Vorstand der Deutschen Annington Immobilien SE hat am 28. Februar 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen in Höhe von 16.000.000 Stückaktien unter Ausschluss der Bezugsrechte der Aktionäre aus dem bestehenden Genehmigten Kapital beschlossen.

Die neuen, auf den Namen lautenden Stammaktien jeweils mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von 1,00 € sollen im Wege eines kurzfristig durchzuführenden beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) institutionellen Investoren zum Kauf angeboten werden. Die neuen Aktien sind vom 1. Januar 2013 an voll dividendenberechtigt. Auf Basis der vorgeschlagenen Ergebnisverwendung in Höhe von 0,70 € pro Aktie entfällt auf die neu geschaffenen Aktien ein weiteres Dividendenvolumen in Höhe von 11.200.000 €.

Die Gesellschaft beabsichtigt, den Emissionserlös der Transaktion insbesondere zur teilweisen Finanzierung des Erwerbs der DeWAG-Gruppe und der Vitus-Gruppe zu verwenden.

Sachkapitalerhöhung unter Gewährung neuer Aktien als Teil der Gesamtgegenleistung im Rahmen der Vitus Integration

Der Vorstand der Deutschen Annington Immobilien SE hat am 28. Februar 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats außerdem eine Sachkapitalerhöhung gegen Gewährung von 11.780.000 neuer Aktien aus dem bestehenden Genehmigten Kapital unter Ausschluss der Bezugsrechte der Aktionäre beschlossen. Die Aktien werden geschaffen, um beim Vollzug der Integration des Immobiliengeschäftes der Vitus-Gruppe Teile der Gesamtgegenleistung in neuen Aktien zu begleichen. Der Vollzug dieser Transaktion und somit die Eintragung der in diesem Zusammenhang auszugebenden neuen, auf den Namen lautenden Stammaktien in das Handelsregister ist für das vierte Quartal 2014 geplant.

Die neuen Aktien sollen auf Basis eines noch zu erstellenden Wertpapierzulassungsprospektes zum Börsenhandel zugelassen werden und somit in die bestehende Notierung im Teilbereich des regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen.

Mit den angekündigten Eigenkapitaltransaktionen beabsichtigt die DAIG, eine solide und starke Finanzierungsstruktur für geplante Akquisitionen aufrecht zu halten.

Schaffung eines weiteren Genehmigten Kapitals

Vorstand und Aufsichtsrat haben am 28. Februar 2014 vor dem Hintergrund der geplanten teilweisen Ausnutzung des bestehenden Genehmigten Kapitals grundsätzlich entschieden, der Hauptversammlung eine Beschlussfassung über die Schaffung eines weiteren, neuen Genehmigten Kapitals 2014 mit der Möglichkeit zum Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre und entsprechende Einfügung eines neuen § 5a in die Satzung vorzuschlagen.

Die Hauptversammlung vom 30. Juni 2013 hatte den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 29. Juni 2018 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 111.111.111 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals und unter bestimmten Umständen unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre um insgesamt bis zu 111.111.111 € zu erhöhen (Genehmigtes Kapital) und eine entsprechende Satzungsänderung in § 5 der Satzung beschlossen. Vor dem Hintergrund der teilweisen Ausnutzung des Genehmigten Kapitals soll ein weiteres genehmigtes Kapital in zulässigem Umfang geschaffen werden (Genehmigtes Kapital 2014), wobei die Möglichkeiten zum Ausschluss des Bezugsrechts, die für das bestehende und weiter geltende Genehmigte Kapital vorgesehen sind, auch für das Genehmigte Kapital 2014 vorgesehen werden sollen. Das Genehmigte Kapital 2014 soll der Höhe nach auf den Unterschiedsbetrag lauten zwischen (i) dem EUR-Betrag, auf den die Ermächtigung unter dem bestehenden Genehmigten Kapital nach Durchführung der am 28. Februar 2014 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen reduziert ist und (ii) 50% der aufgrund der vorgenannten Durchführung erhöhten EUR-Grundkapitalziffer der Deutsche Annington Immobilien SE. Die Ermächtigung unter dem neuen Genehmigten Kapital 2014 soll für einen Zeitraum von längstens fünf Jahren (§ 202 AktG) gelten.

Begebung einer Hybrid-Anleihe

Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 28. Februar 2014 die Begebung einer subordinierten und langlaufenden Anleihe (Hybrid-Anleihe) in Höhe von 600 Mio. € bis 750 Mio. € beschlossen zur teilweisen Finanzierung der angestrebten Akquisitionen. Die Hybrid-Anleihe wird über die Deutsche Annington Finance B.V. begeben werden. Im Rahmen der Platzierung in einem sog. Privatplatzierungsverfahren (Privat Placement) werden die Hybrid-Anleihen nur institutionellen Investoren zum Kauf angeboten.

Zur weiteren Generierung von Finanzierungsvolumina hat der Aufsichtsrat weiterhin die Ermächtigung erteilt, aus der Daueremission des EMTN-Programm weitere Anleihen an den internationalen Finanzmärkten über die Deutsche Annington Finance B.V. zu platzieren.

49 ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Im Februar 2014 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG abgegeben und auf der Webseite der Gesellschaft (www.deutscheannington.com) dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

50 GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG DES VORSTANDS

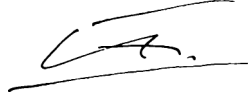
Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2013 der Deutschen Annington Immobilien SE in Höhe von 195.583.207,82 € einen Betrag in Höhe von 156.969.697,50 € auf die Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2013 an die Aktionäre als Dividende auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 38.613.510,32 € auf neue Rechnung vorzutragen oder für weitere Dividenden auf zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigte Aktien zu verwenden, die über jene zum 31. Dezember 2013 hinausgehen. Dies entspricht einer Dividende von 0,70 € pro Aktie.

Die Ausschüttung erfolgt auf Basis der zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigten Aktien.

Düsseldorf, den 28. Februar 2014



Rolf Buch



Klaus Freiberg



Dr. A. Stefan Kirsten

Anlage zum Konzernanhang
DAIG Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2013
gemäß § 313 Abs. 2 HGB

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Annington Immobilien SE	Düsseldorf	
In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen		
Baugesellschaft Bayern mbH	München	94,90
Bundesbahn Wohnungsbaugesellschaft Kassel Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Kassel	94,90
Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Regensburg mbH	Regensburg	94,90
BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	94,90
DA DMB Netherlands B.V.	Eindhoven/NL	100,00
Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH (früher: Deutsche Annington Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH)	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Business GmbH	Bochum	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington Business Management GmbH	Bochum	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington DEWG GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington DEWG Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00 ⁽²⁾
Deutsche Annington DID Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00 ⁽²⁾
Deutsche Annington Dienstleistungs GmbH	Bochum	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington Dienstleistungsmanagement GmbH	Bochum	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington DMB Eins GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Eigentumsverwaltungs GmbH	Bochum	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington EWG Kassel Bestands GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington EWG Kassel Bewirtschaftungs GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington EWG Kassel Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00 ⁽²⁾
Deutsche Annington Finance B.V.	Amsterdam/NL	100,00
Deutsche Annington Finance GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Fundus Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00
Deutsche Annington Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Haus GmbH	Kiel	100,00
Deutsche Annington Heimbau GmbH	Kiel	100,00
Deutsche Annington Heimbau Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00 ⁽²⁾
Deutsche Annington Holdings Drei GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Holdings Fünf GmbH	Düsseldorf	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington Holdings Sechs GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH	Düsseldorf	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Immobilien-Dienstleistungen GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Immobilienmanagement GmbH	Bochum	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington Immobilienservice GmbH	München	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington Immobilienservice West GmbH	Bochum	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington Informationssysteme GmbH	Düsseldorf	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington Interim DAMIRA GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington IT-Management GmbH	Düsseldorf	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington Kundenmanagement GmbH	Bochum	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington Kundenservice GmbH	Bochum	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington McKinley Drei Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington McKinley Eins GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington McKinley Eins Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington McKinley-Holding GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Regenerative Energien GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Revisionsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Annington Rheinland Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00
Deutsche Annington Rhein-Ruhr GmbH & Co. KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Sechste Beteiligungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Service GmbH	Bochum	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington Vertriebs GmbH	Bochum	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington Vertriebsmanagement GmbH	Bochum	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington Vierte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00 ⁽²⁾
Deutsche Annington WOGÉ Drei Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00 ⁽²⁾
Deutsche Annington WOGÉ Fünf Bestands GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOGÉ Fünf Bewirtschaftungs GmbH & Co. KG . .	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOGÉ Fünf Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOGÉ Sechs Bestands GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOGÉ Sechs Bewirtschaftungs GmbH & Co. KG . .	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOGÉ Sechs Verwaltungs GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOGÉ Sieben Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOGÉ Vier Bestands GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOGÉ Vier GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I mbH	Essen	100,00
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft III mbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Zweite Beteiligungsgesellschaft mbH	Essen	100,00
Deutsche Eisenbahn-Wohnungs-Holdings GmbH & Co. KG	Leipzig	100,00
Deutsche Multimedia Service GmbH	Düsseldorf	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Soziale Wohnen GmbH	Bochum	100,00
Deutsche TGS Dienstleistungsgesellschaft mbH	Bochum	100,00
Deutsche TGS GmbH	Bochum	51,00
Deutsche TGS Rheinland GmbH	Bochum	100,00
Deutsche TGS West GmbH	Düsseldorf	51,00
Deutsche Wohn-Inkasso GmbH	Bochum	100,00 ⁽¹⁾
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH (Siegau)	Augsburg	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH	Karlsruhe	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbauengesellschaft Köln mbH	Köln	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbauengesellschaft Nürnberg GmbH	Nürnberg	94,90
Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
FSG Immobilien GmbH & Co. KG	Düsseldorf	100,00
FSG Immobilien Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
FSG-Holding GmbH	Düsseldorf	94,80
Immobilienfonds Koblenz-Karthause Wolfgang Hober KG	Düsseldorf	92,71
JANANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
KADURA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,91
LEMONDAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
LEVON Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
MAKAB Beteiligungs Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
MAKAB Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	100,00
MAKANA Beteiligungsgesellschaft Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
MAKANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
MANGANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
MELCART Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH	Grünwald	94,80
MIRA Grundstücksgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,90
MIRIS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
Monterey Capital I S.à r.l.	Strassen/L	100,00
Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH	Berlin	100,00 ⁽¹⁾
„Siege“ Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH Mainz	Mainz	94,90
Verimmo2 GmbH	Bochum	100,00 ⁽¹⁾
Viterra Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
Viterra Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00
Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH Essen	Essen	94,90

<u>Gesellschaft</u>	<u>Sitz</u>	<u>Anteil am Kapital %</u>	<u>Eigenkapital T € 31.12.2012</u>	<u>Jahresüberschuss T € 31.12.2012</u>
Beteiligungen gem. § 285 Nr. 11 HGB				
Hellerhof GmbH	Frankfurt am Main	13,17	46.709	4.317
VBW Bauen und Wohnen GmbH	Bochum	14,15	82.735	5.626

- (1) Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB
- (2) Anteilserhöhung zum Vorjahr 0,40%

Der folgende Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers gemäß 322 HGB erstellt, bezieht sich auf den vollständigen Konzernabschluss, bestehend aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2013, der Konzern-Kapitalflussrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie aus dem Konzernanhang, gemeinsam mit dem Konzern-Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013. Der Konzernlagebericht ist nicht Bestandteil dieses Prospekts.

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf

Vermerk zum Konzernabschluss

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf und ihrer Tochtergesellschaften – bestehend aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernanhang – für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft.

Verantwortung des Vorstands für den Konzernabschluss

Der Vorstand der Deutsche Annington Immobilien SE ist verantwortlich für die Aufstellung dieses Konzernabschlusses. Diese Verantwortung umfasst, dass dieser Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften aufgestellt wird und unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Der Vorstand ist auch verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig erachtet, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zu diesem Konzernabschluss abzugeben. Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung sowie unter ergänzender Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) durchgeführt. Danach haben wir die Berufspflichten einzuhalten und die Abschlussprüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist.

Eine Abschlussprüfung umfasst die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Konzernabschluss enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers. Dies schließt die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, das relevant ist für die Aufstellung eines Konzernabschlusses, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt. Ziel hierbei ist es, Prüfungshandlungen zu planen und durchzuführen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben. Eine Abschlussprüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden und der Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern ermittelten geschätzten Werte in der Rechnungslegung sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung des Konzernabschlusses zu keinen Einwendungen geführt hat.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den

ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2013 sowie der Ertragslage für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr.

Vermerk zum zusammengefassten Lagebericht

Wir haben den beigefügten zusammengefassten Lagebericht der Deutsche Annington Immobilien SE für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 geprüft. Der Vorstand der Deutsche Annington Immobilien SE ist verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 2 HGB und unter Beachtung der für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts vom Institut der

Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Danach ist die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der zusammengefasste Lagebericht mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Abschlussprüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung des zusammengefassten Lageberichts zu keinen Einwendungen geführt hat.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts gewonnenen Erkenntnisse steht der zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Essen, den 28. Februar 2014

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Hain
Wirtschaftsprüfer

Salzmann
Wirtschaftsprüferin

Deutsche Annington Immobilien SE

*Geprüfter Konzernabschluss der Deutsche Annington Immobilien SE für das zum 31. Dezember 2012
abgelaufene Geschäftsjahr (erstellt in Übereinstimmung mit den internationalen
Rechnungslegungsstandards „IFRS“)*

Deutsche Annington Immobilien SE
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (in Mio. €)

	<u>Erläuterungen</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u> geändert*
Erlöse aus der Vermietung		1.046,5	1.058,5
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		18,4	19,8
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	(6)	<u>1.064,9</u>	<u>1.078,3</u>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		304,9	253,3
Buchwert der veräußerten Immobilien		– 270,4	– 188,4
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien . . .		17,1	2,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	(7)	<u>51,6</u>	<u>67,6</u>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	(8)	<u>205,6</u>	<u>246,7</u>
Wertveränderungen der Vorratsimmobilien	(9)	0,0	204,5
Materialaufwand	(10)	– 519,5	– 548,6
Personalaufwand	(11)	– 112,1	– 90,8
Abschreibungen	(12)	– 6,1	– 6,2
Sonstige betriebliche Erträge	(13)	43,5	44,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(14)	– 81,2	– 70,6
Finanzerträge	(15)	12,3	14,7
Finanzaufwendungen	(16)	– 443,2	– 362,1
Ergebnis vor Steuern		<u>215,8</u>	<u>577,9</u>
Ertragsteuern	(17)	– 43,6	– 154,3
Periodenergebnis		<u><u>172,2</u></u>	<u><u>423,6</u></u>
davon entfallen auf:			
Anteilseigner der DAIG		171,4	423,0
Nicht beherrschende Anteile		<u>0,8</u>	<u>0,6</u>

Deutsche Annington Immobilien SE
Konzern-Gesamtergebnisrechnung (in Mio. €)

	<u>Erläuterungen</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Periodenergebnis		172,2	423,6 <small>geändert*</small>
Cashflow Hedges			
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste		- 34,6	- 30,7
Realisierte Gewinne/Verluste		26,5	17,4
Steuereffekt		2,4	5,9
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen			
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste . .		- 69,3	- 7,5
Steuereffekt		22,1	2,4
Sonstiges Ergebnis	(28)	- 52,9	- 12,5
Gesamtergebnis		119,3	411,1
davon entfallen auf:			
Anteilseigner der DAIG		118,4	410,5
Nicht beherrschende Anteile		0,9	0,6

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

* siehe Erläuterungen (5) a) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Deutsche Annington Immobilien SE
Konzernbilanz (in Mio. €)

	<u>Erläuterungen</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u> geändert*	<u>01.01.2011</u> geändert*
Aktiva				
Immaterielle Vermögenswerte	(18)	5,2	7,7	11,0
Sachanlagen	(19)	16,2	7,1	5,1
Investment Properties	(20)	9.843,6	9.893,8	8.436,7
Finanzielle Vermögenswerte	(21)	44,6	44,3	46,1
Sonstige Vermögenswerte	(22)	28,3	18,8	16,6
Laufende Ertragsteueransprüche	(23)	0,1	0,2	0,2
Latente Steueransprüche	(17)	8,8	0,0	0,0
Langfristige Vermögenswerte		9.946,8	9.971,9	8.515,7
Vorräte	(24)	0,9	12,8	1.166,6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(25)	20,3	49,5	89,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	(21)	2,1	2,2	6,0
Sonstige Vermögenswerte	(22)	26,5	26,3	20,3
Laufende Ertragsteueransprüche	(23)	12,8	15,9	72,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(26)	470,1	278,5	310,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	(27)	128,8	25,9	—
Kurzfristige Vermögenswerte		661,5	411,1	1.665,1
Summe Aktiva		10.608,3	10.383,0	10.180,8
Passiva				
Gezeichnetes Kapital		0,1	0,1	0,1
Kapitalrücklage		1.052,3	718,2	718,2
Gewinnrücklagen		1.661,1	1.539,3	1.121,4
Sonstige Rücklagen		-47,1	-41,3	-33,9
Eigenkapitalanteil der Anteilseigner der DAIG		2.666,4	2.216,3	1.805,8
Nicht beherrschende Anteile		11,0	13,5	12,2
Eigenkapital	(28)	2.677,4	2.229,8	1.818,0
Rückstellungen	(29)	358,2	296,9	295,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(30)	0,3	0,3	0,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(31)	5.766,7	6.146,1	6.500,6
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	(32)	86,3	105,6	124,0
Sonstige Verbindlichkeiten	(33)	4,8	5,1	5,4
Latente Steuerschulden	(17)	724,2	691,9	544,3
Langfristige Schulden		6.940,5	7.245,9	7.470,1
Rückstellungen	(29)	185,5	196,9	188,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(30)	46,0	37,6	41,1
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(31)	683,8	619,2	612,2
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	(32)	26,5	26,0	25,6
Sonstige Verbindlichkeiten	(33)	48,6	27,6	25,7
Kurzfristige Schulden		990,4	907,3	892,7
Schulden		7.930,9	8.153,2	8.362,8
Summe Passiva		10.608,3	10.383,0	10.180,8

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

* siehe Erläuterungen (5) a) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Deutsche Annington Immobilien SE
Konzern-Kapitalflussrechnung (in Mio. €)

<u>1. Januar bis 31. Dezember</u>	<u>Erläuterungen</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u> geändert*
Periodenergebnis		172,2	423,6
Abschreibungen	(12)	6,1	6,2
Zinsaufwendungen/-erträge		433,9	350,1
Ertragsteuern		43,6	154,3
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties		- 27,0	- 22,1
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	(8)	- 205,6	- 246,7
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	(7)	- 17,1	- 2,7
Wertveränderungen der Vorratsimmobilien	(9)	0,0	- 204,5
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen		- 0,5	0,4
Veränderung der Vorräte		11,9	93,7
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte		22,8	20,7
Veränderung der Rückstellungen		- 32,3	- 24,9
Veränderung der Verbindlichkeiten		- 4,6	13,8
Ertragsteuerzahlungen		- 17,9	23,1
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		385,5	585,0
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties		284,5	135,2
Einzahlungen aus dem Abgang Finanzieller Vermögenswerte	(21)	0,1	4,1
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	(20)	- 91,0	- 58,4
Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und übriges Anlagevermögen	(18),(19)	- 6,8	- 2,7
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (Nettozufluss)	(3)	- 0,9	- 1,6
Auszahlungen für Investitionen in Finanzielle Vermögenswerte	(21)	- 0,2	- 0,5
Zinseinzahlungen		8,8	11,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		194,5	87,8
Einzahlungen des DAIG SE Gesellschafters	(28)	334,1	0,0
Auszahlungen an Gesellschafter nicht beherrschender Anteile		- 1,9	0,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanziellen Verbindlichkeiten	(31)	4.469,6	178,5
Auszahlungen für die Tilgung von Finanziellen Verbindlichkeiten	(31)	- 4.874,6	- 545,6
Transaktionskosten		- 28,2	- 33,1
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen	(3)	- 5,0	—
Zinsauszahlungen		- 282,4	- 304,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		- 388,4	- 705,0
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		191,6	- 32,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Jahresanfang		278,5	310,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Bilanzstichtag**	(26)	470,1	278,5

Siehe Punkt (38) sowie die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

* siehe Erläuterungen (5) a) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

** davon mit Verfügungsbeschränkungen 363,2 Mio. € (2011: 46,2 Mio. €)

Deutsche Annington Immobilien SE
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung (in Mio. €)

	Sonstige Rücklagen									
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Cashflow Hedges	Reklassifizierungsfähig	Nicht reklassifizierungs- fähig	Summe	Eigenkapital der Anteilseigner der DAIG	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
					Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Versicherungs- mathematische Gewinne und Verluste				
Stand 31. Dezember 2010	<u>0,1</u>	<u>718,2</u>	<u>1.116,7</u>	<u>-34,0</u>	<u>0,1</u>	<u>4,7</u>	<u>-29,2</u>	<u>1.805,8</u>	<u>12,2</u>	<u>1.818,0</u>
Ausweisänderung der versicherungs-mathematischen Gewinne und Verluste			4,7			-4,7	-4,7	0,0		0,0
Stand 1. Januar 2011 (geändert *)	<u>0,1</u>	<u>718,2</u>	<u>1.121,4</u>	<u>-34,0</u>	<u>0,1</u>	<u>0,0</u>	<u>-33,9</u>	<u>1.805,8</u>	<u>12,2</u>	<u>1.818,0</u>
Periodenergebnis			423,0					423,0	0,6	423,6
Sonstiges Ergebnis										
Änderungen der Periode			-5,1	-20,9	0,0		-20,9	-26,0	0,0	-26,0
Ergebniswirksame Reklassifizierung				13,5			13,5	13,5	0,0	13,5
Gesamtergebnis			417,9	-7,4	0,0		-7,4	410,5	0,6	411,1
Einlagen und Entnahmen des Gesellschafters	0,0	-						0,0		0,0
Veränderung Konsolidierungskreis									0,6	0,6
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung									0,1	0,1
Stand 31. Dezember 2011 (geändert *)	<u>0,1</u>	<u>718,2</u>	<u>1.539,3</u>	<u>-41,4</u>	<u>0,1</u>		<u>-41,3</u>	<u>2.216,3</u>	<u>13,5</u>	<u>2.229,8</u>
Stand 1. Januar 2012 (geändert *)	<u>0,1</u>	<u>718,2</u>	<u>1.539,3</u>	<u>-41,4</u>	<u>0,1</u>		<u>-41,3</u>	<u>2.216,3</u>	<u>13,5</u>	<u>2.229,8</u>
Periodenergebnis			171,4					171,4	0,8	172,2
Sonstiges Ergebnis										
Änderungen der Periode			-47,2	-26,3	0,0		-26,3	-73,5	0,1	-73,4
Ergebniswirksame Reklassifizierung				20,5			20,5	20,5		20,5
Gesamtergebnis			124,2	-5,8	0,0		-5,8	118,4	0,9	119,3
Einlagen des Gesellschafters		334,1						334,1		334,1
Veränderung Konsolidierungskreis									1,0	1,0
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen ohne Kontrollwechsel			-1,5					-1,5	-3,5	-5,0
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			-0,9					-0,9	-0,9	-1,8
Stand 31. Dezember 2012	<u>0,1</u>	<u>1.052,3</u>	<u>1.661,1</u>	<u>-47,2</u>	<u>0,1</u>		<u>-47,1</u>	<u>2.666,4</u>	<u>11,0</u>	<u>2.677,4</u>

Siehe Erläuterung (28) im Konzernanhang

* siehe Erläuterungen (5) a) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Grundsätze der Rechnungslegung

(1) Grundlagen des Konzernabschlusses

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe (im Folgenden: DAIG) ist ein leistungsorientierter Bestandhalter und Bewirtschafter von Wohnimmobilien in Deutschland. Unser Kerngeschäft besteht in der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Dieses ergänzen wir um immobilienbezogene Zusatzleistungen, die für unsere Stakeholder Vorteile bringen. Eine weitere Geschäftsaktivität besteht in der Portfoliooptimierung. Dazu veräußern wir selektiv Bestandsobjekte und integrieren gezielt neue Wohnungsbestände in die Unternehmensgruppe. Mutterunternehmen der DAIG ist die Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg. Die Deutsche Annington Immobilien SE ist in Deutschland ansässig und registriert, der eingetragene Firmensitz ist Düsseldorf. Die Hauptgeschäftsstelle befindet sich in Bochum, Philippsstraße 3.

Mit dem 1. März 2012 wurde die Deutsche Annington Immobilien GmbH in eine Aktiengesellschaft formgewandelt und mit Eintragung im Handelsregister vom 21. Juni 2012 erfolgte die Umwandlung in die Deutsche Annington Immobilien SE (SE- Societas Europaea, Rechtsform der Europäischen Gesellschaft).

Die Deutsche Annington Immobilien SE nutzt das Wahlrecht des § 315a Absatz 3 HGB und ist somit nicht verpflichtet, einen Konzernabschluss nach deutschem Handelsrecht aufzustellen.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 wird in Übereinstimmung mit sämtlichen in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Darüber hinaus sind ergänzend die nach § 315a Absatz 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt worden.

Der Konzernabschluss wird auf Basis fortgeführter Anschaffungs- und Herstellungskosten erstellt, mit Ausnahme von Investment Properties, zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten, derivativen Finanzinstrumenten, zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten und finanziellen Verbindlichkeiten, die sich aufgrund von verbindlichen Andienungsrechten, die Minderheitsgesellschaftern für die von ihnen gehaltenen Anteile gewährt werden, ergeben. Diese werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert, bzw. bei den verbindlichen Andienungsrechten gegebenenfalls mit dem höheren Mindestkaufpreis, bewertet. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Der Konzernabschluss wird in Euro—der funktionalen Währung des Konzerns—aufgestellt. Alle Angaben erfolgen in Millionen Euro (Mio. €), soweit nicht anders vermerkt.

Der Vorstand der Deutsche Annington Immobilien SE hat den Konzernabschluss am 20. Februar 2013 aufgestellt.

(2) Konsolidierungsgrundsätze

Unternehmen, die unter der Beherrschung der Deutsche Annington Immobilien SE stehen, werden als Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen. Beherrschung liegt vor, wenn die Deutsche Annington Immobilien SE die Möglichkeit zur Bestimmung der Finanz- und Geschäftspolitik eines Unternehmens hat, um daraus wirtschaftlichen Nutzen zu ziehen. Gegebenenfalls vorhandene potentielle Stimmrechte werden bei der Beurteilung der Beherrschung berücksichtigt, wenn sie jederzeit ausübbar bzw. umwandelbar sind. Die Einbeziehung von Tochterunternehmen in den Konzernabschluss beginnt zu dem Zeitpunkt, zu dem die Möglichkeit der Beherrschung erstmalig besteht; sie endet, wenn diese Möglichkeit nicht mehr gegeben ist.

Unternehmenszusammenschlüsse werden gemäß der Erwerbsmethode abgebildet. Dabei werden im Rahmen der Neubewertung sämtliche stille Reserven und Lasten des übernommenen Unternehmens aufgedeckt. Vermögenswerte bzw. Veräußerungsgruppen, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden, werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Ein nach Aufdeckung stiller Reserven und Lasten verbleibender positiver Unterschiedsbetrag wird in der Bilanz als Geschäfts- oder Firmenwert aktiviert.

Verbleibt ein negativer Unterschiedsbetrag, werden die Wertansätze der übernommenen Vermögenswerte und Schulden sowie die ermittelten Anschaffungskosten zunächst einer erneuten kritischen Überprüfung unterzogen. Verbleibt weiterhin ein negativer Unterschiedsbetrag, wird dieser erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ertrag erfasst.

Anteile am Nettovermögen von Tochterunternehmen, die nicht der DAIG zuzurechnen sind, werden unter den nicht beherrschenden Anteilen (im Folgenden: Minderheitenanteile) als separate Komponente des Eigenkapitals ausgewiesen.

Anteilsaufstockungen bei im Mehrheitsbesitz befindlichen und vollkonsolidierten Gesellschaften, beispielsweise durch den Erwerb von Minderheitenanteilen, werden als reine Eigenkapitaltransaktionen abgebildet. Dementsprechend werden entstehende Unterschiedsbeträge direkt im Eigenkapital verrechnet.

Für den Zeitraum, in dem die DAIG Minderheitsgesellschaftern ein Andienungsrecht für die von ihnen gehaltenen Anteile gewährt, werden diese Minderheitenanteile als finanzielle Verbindlichkeiten und nicht als separater Bestandteil des Eigenkapitals ausgewiesen.

Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, auf die ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann, die aber nicht durch die Deutsche Annington Immobilien SE beherrscht werden. Dies ist regelmäßig bei einem Stimmrechtsanteil von 20% bis 50% der Fall. Die assoziierten Unternehmen werden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert, da sie für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des DAIG-Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind.

Eine Zweckgesellschaft (SPE) wird konsolidiert, wenn die wirtschaftliche Betrachtungsweise unter Berücksichtigung sämtlicher relevanter Faktoren des Verhältnisses der SPE zur Deutsche Annington Immobilien SE und der Risiken und Chancen der SPE zeigt, dass Beherrschung über die SPE ausgeübt wird.

Die Auswirkungen der Geschäftsvorfälle zwischen den in den DAIG-Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sind vollständig eliminiert. Die Abschlüsse der Deutsche Annington Immobilien SE sowie ihrer Tochterunternehmen werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

(3) Konsolidierungskreis

Insgesamt wurden zum 31. Dezember 2012 neben der Deutsche Annington Immobilien SE 131 (2011: 128) inländische und 2 (2011: 2) ausländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen.

Für alle einbezogenen Tochterunternehmen gilt der Stichtag 31. Dezember für die Abschlusserstellung.

Die Anteilsbesitzliste der DAIG ist als Anlage Bestandteil des Konzernanhangs.

Zum 22. Juni 2012 wurden 51% der Anteile der Deutsche TGS GmbH, Bad Aibling, die zum 4. April 2012 ins Handelsregister eingetragen wurde, im Zuge der Ausgabe neuer Geschäftsanteile erworben. Das bisherige Stammkapital der Gesellschaft wurde von 29.900 EUR auf 61.020 Euro erhöht. Zeitgleich erfolgte eine Einzahlung der Anteilseigner in die Kapitalrücklage in Höhe von 2,0 Mio. € entsprechend der jeweiligen Beteiligungsquote.

Der Kaufpreis für 51% der Deutsche TGS GmbH beträgt 1,1 Mio. €. Die erworbenen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente betragen 2,1 Mio. €. Die Gesellschaft hat keine sonstigen Vermögenswerte oder Schulden.

Das operative Ergebnis vor Steuern der Deutsche TGS GmbH seit dem Erwerbszeitpunkt beträgt –0,7 Mio. €. Der Fremdumsatz seit dem Erwerbszeitpunkt beträgt 0,0 Mio. €.

Im Dezember 2012 wurde der Sitz der Gesellschaft von Bad Aibling nach Bochum verlegt.

DAIG hat mit Vertrag vom 18. Juli 2012 die restlichen Anteile (5,46%) der Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH, Berlin zum Kaufpreis von 5,0 Mio. € erworben.

Im Berichtszeitraum wurden 6 Unternehmen (2011: 5) neu gegründet. Die Abgänge bis zum 31. Dezember 2012 resultieren aus 3 Verschmelzungen (2011: 0) und 1 Anwachsung (2011: 0).

(4) Währungsumrechnung

In den Einzelabschlüssen der Deutsche Annington Immobilien SE und der einbezogenen Tochtergesellschaften werden Fremdwährungstransaktionen mit dem aktuellen Wechselkurs am Tag des Geschäftsvorfalles in die funktionale Währung umgerechnet. Die Umrechnung von monetären Vermögenswerten und Schulden in Fremdwährung erfolgt zum Stichtagskurs. Nichtmonetäre Posten, die zu historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Kurs zum Zeitpunkt der Erstverbuchung bewertet. Nichtmonetäre Posten, die zum beizulegenden

Zeitwert bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Kurs umgerechnet, der am Tag der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts gültig war. Entstehende Umrechnungsgewinne und -verluste werden ergebniswirksam erfasst.

(5) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

a) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Geschäftsjahr 2012 hat die DAIG die Vorjahreszahlen entsprechend des IAS 8 für folgende Sachverhalte rückwirkend geändert:

- Die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung für Betriebskosten werden zeitgleich mit den bereits geleisteten Aufwendungen für Betriebskosten erfasst. Diese Darstellung führt zu einer periodengerechten Erfassung der im Rahmen der Betriebskosten anfallenden Erträge und Aufwendungen. In der Konzernbilanz werden die abzurechnenden Betriebskosten mit den korrespondierenden erhaltenen Anzahlungen verrechnet und der Überhang der erhaltenen Anzahlungen über die unfertigen Leistungen ausgewiesen (siehe Erläuterung b) Aufwands- und Ertragsrealisierung und i) Vorräte).

Vor Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethode beinhalteten die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung Zahlungen, die im laufenden Jahr und in früheren Jahren von der DAIG für Betriebskosten geleistet und im laufenden Jahr mit den Mietern abgerechnet wurden, sofern die Kosten und die Höhe der Erlöse verlässlich bestimmt werden konnten. Nebenkosten, für die noch keine Abrechnung erfolgt war, wurden unter den Vorräten ausgewiesen. Darauf entfallende Vorauszahlungen von Mietern wurden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

- Zur Verbesserung der Aussagefähigkeit und Anpassung an die operative Darstellung des Bewirtschaftungs- und Vertriebsergebnisses wird die Wertanpassung von Investment Properties, für die ein Kaufvertrag geschlossen, aber noch kein Besitzübergang erfolgt ist, separat unter der Position Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien innerhalb des Ergebnisses aus der Veräußerung von Immobilien ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2011 erfolgte der Ausweis aus der Wertanpassung in Höhe von 2,7 Mio. € noch im Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties.
- Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden in den Gewinnrücklagen erfasst. Zum 31. Dezember 2011 erfolgte der Ausweis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste in den sonstigen Rücklagen.

Der Wechsel der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hatte die folgenden kumulierten Auswirkungen auf die Vergleichsperioden:

Konzernbilanz zum 1. Januar 2011:

<u>in Mio. €</u>	<u>Stand 01.01.2011</u>	<u>Änderungen zum 01.01.2011</u>	<u>Stand 01.01.2011 geändert</u>
Vorräte	1.499,1	– 332,5	1.166,6
Kurzfristige Rückstellungen	175,6	12,5	188,1
Gewinnrücklagen	1.116,7	4,7	1.121,4
Sonstige Rücklagen	– 29,2	– 4,7	– 33,9
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	370,7	– 345,0	25,7

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2011:

<u>in Mio. €</u>	<u>Stand 31.12.2011</u>	<u>Änderungen zum 31.12.2011</u>	<u>Stand 31.12.2011 geändert</u>
Vorräte	326,7	– 313,9	12,8
Kurzfristige Rückstellungen	165,2	31,7	196,9
Gewinnrücklagen	1.539,7	– 0,4	1.539,3
Sonstige Rücklagen	– 41,7	0,4	– 41,3
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	373,2	– 345,6	27,6

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für den 1. Januar bis 31. Dezember 2011:

<u>in Mio. €</u>	<u>2011</u>	<u>Änderungen 2011</u>	<u>2011 geändert</u>
Erlöse aus der Vermietung	1.062,8	- 4,3	1.058,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	64,9	2,7	67,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	249,4	- 2,7	246,7
Materialaufwand	- 552,9	4,3	- 548,6
Veränderung des Periodenergebnisses		0,0	

Der Wechsel der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hatte keinen Einfluss auf den operativen Cashflow.

b) Aufwands- und Ertragsrealisierung

Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung beinhalten Einnahmen aus der Vermietung von Bestandsimmobilien (Investment Properties) und von zum Verkauf vorgesehenen Wohnimmobilien (Vorratsimmobilien), die unter Abzug von Erlösschmälerungen entsprechend der zugrunde liegenden Vertragslaufzeiten realisiert werden, sofern die Vergütung vertraglich festgesetzt oder verlässlich bestimmbar und die Erfüllung der damit verbundenen Forderungen wahrscheinlich ist.

Bei der DAIG werden für alle bis zum Jahresende erbrachten Leistungen für Betriebskosten auch die korrespondierenden Erlöse im Jahr der Leistungserbringung erfasst.

Bei Immobilienverkäufen erfolgt die Gewinnrealisierung, sobald die maßgeblichen Risiken und Chancen aus der Immobilie auf den Käufer übertragen sind und keine wesentlichen Verpflichtungen bei der DAIG verbleiben. Bei durch den Kaufvertrag limitierten Restverpflichtungen wird der Gewinn nach Bildung einer Rückstellung für das wahrscheinliche Risiko realisiert.

Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung erfasst. Zinsen werden periodengerecht unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode als Aufwand bzw. Ertrag erfasst.

c) Immaterielle Vermögenswerte

Erworbene immaterielle Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten und selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte zu fortgeführten Herstellungskosten aktiviert, wenn die Voraussetzungen für eine Aktivierung selbst erstellter immaterieller Vermögenswerte gemäß IAS 38 vorliegen. Alle immateriellen Vermögenswerte der DAIG weisen eine bestimmbare Nutzungsdauer auf und unterliegen einer planmäßigen linearen Abschreibung. Software und Lizenzen werden grundsätzlich auf Basis einer Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben. Kundenstämme werden linear über zehn Jahre abgeschrieben.

d) Sachanlagen

Gegenstände des Sachanlagevermögens sind zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und—soweit abnutzbar—gemindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet.

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden aktiviert, sofern es wahrscheinlich ist, dass ein mit der Sachanlage verbundener künftiger wirtschaftlicher Nutzen der DAIG zufließen wird und die Anschaffungs- oder Herstellungskosten verlässlich geschätzt werden können.

Die selbst genutzten Immobilien werden über 50 Jahre und die Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen drei und dreizehn Jahren abgeschrieben.

e) Investment Properties

Wenn die DAIG Immobilien erwirbt—sei es durch einen Unternehmenszusammenschluss oder separat—werden diese unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzung entweder als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties), als Vorratsimmobilien oder als selbst genutzte Immobilien klassifiziert.

Investment Properties sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen

Geschäftstätigkeit gehalten werden. Zu den Investment Properties zählen unbebaute Grundstücke, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten und Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter. Ebenfalls als Investment Properties klassifiziert werden Immobilien, die im Rahmen eines Finanzierungsleasings entsprechend IAS 17 „Leasingverhältnisse“ aktiviert werden und der Definition der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechen. Immobilien, die im Rahmen eines Operating-Leasingverhältnisses geleast werden, werden nicht als Investment Properties klassifiziert und bilanziert.

Investment Properties werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Transaktionskosten, wie z.B. Honorare und Gebühren für Rechtsberatung oder Grunderwerbsteuern, werden bei der erstmaligen Bewertung mit einbezogen. Immobilien, die im Rahmen eines Finanzierungsleasings gehalten werden, werden erstmalig zum beizulegenden Zeitwert der Immobilie bzw. zum Barwert der Mindestleasingzahlungen, sofern dieser Wert niedriger ist, erfasst.

Nach erstmaligem Ansatz werden Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Änderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Der beizulegende Zeitwert der Investment Properties wird nach international anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt. Anwendung findet im Wesentlichen die Ertragswertmethode (*In-come Capitalisation Method*), wobei die Nettokaltmieten (Ist- bzw. Marktmieten) und ein risikoadjustierter Kapitalisierungszinssatz zugrunde gelegt werden. Eine ausführliche Beschreibung der Vorgehensweise zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts von Investment Properties ist unter Erläuterung (20) Investment Properties zu finden.

Investment Properties werden ins Sachanlagevermögen umgegliedert, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung der Immobilie belegt wird. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Folgebewertung entsprechen dabei dem beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt der Umklassifizierung.

Investment Properties werden als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte bilanziert, wenn zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen, aber der Besitzübergang vertragsgemäß erst in der Folgeperiode erfolgen wird (siehe I) Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte).

f) Leasing

Finanzierungsleasing

Bei Leasing-Geschäften wird zwischen Finanzierungsleasing und Operating-Leasing unterschieden. Vertragliche Regelungen, die dem Leasingnehmer alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken eines Vermögenswertes übertragen, werden als Finanzierungsleasing bilanziert.

DAIG als Leasingnehmer im Rahmen eines Finanzierungsleasings

Der Leasinggegenstand und die korrespondierende Verbindlichkeit werden zum niedrigeren Wert aus beizulegendem Zeitwert des Leasinggegenstands und dem Barwert der Mindestleasingzahlungen angesetzt. In der Folge wird der Leasinggegenstand entsprechend der für ihn geltenden Standards bilanziert. Die Mindestleasingzahlungen werden in eine Zins- und in eine Tilgungskomponente aufgeteilt.

Operating-Leasing

Alle vertraglichen Regelungen, bei denen nicht alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken übertragen werden, werden als Operating-Leasing klassifiziert.

DAIG als Leasinggeber im Rahmen eines Operating-Leasings

Die Leasingzahlungen werden erfolgswirksam linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst. Die Vermögenswerte, die Gegenstand von Operating-Leasingverhältnissen sind, werden in der Bilanz entsprechend ihren Eigenschaften dargestellt.

DAIG als Leasingnehmer im Rahmen eines Operating-Leasings

Leasingzahlungen werden als Aufwand linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst.

g) Wertminderungen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen

Immaterielle Vermögenswerte und Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden gemäß IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“ auf die Notwendigkeit einer Wertminderung geprüft, sobald Anzeichen oder veränderte Umstände auf einen Wertminderungsbedarf hindeuten. Eine Wertminderung wird erfasst, wenn der erzielbare Betrag des Vermögenswertes den Buchwert unterschreitet. Ist der erzielbare Betrag für einen einzelnen Vermögenswert nicht ermittelbar, so wird die Wertminderung auf Basis der zahlungsmittelgenerierenden Einheit durchgeführt, der der Vermögenswert angehört. Wertminderungen werden aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ein Wertminderungsaufwand wird dann wieder aufgehoben, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwands eine Änderung in den Schätzungen ergeben hat, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrags des Vermögenswertes (bzw. der zahlungsmittelgenerierenden Einheit) herangezogen wurden. Der Buchwert des Vermögenswertes (bzw. der zahlungsmittelgenerierenden Einheit) wird auf den neu geschätzten erzielbaren Betrag erhöht. Der Buchwert ist dabei auf den Wert beschränkt, der bestimmt worden wäre, wenn für den Vermögenswert (bzw. die zahlungsmittelgenerierende Einheit) in Vorjahren kein Wertminderungsaufwand erfasst worden wäre.

h) Nichtderivative finanzielle Vermögenswerte

Forderungen und Darlehen werden zum Zeitpunkt ihres Entstehens, sonstige nichtderivative finanzielle Vermögenswerte zum Handelstag erstmalig bilanziell erfasst. Der Handelstag ist der Tag, an dem die DAIG Vertragspartner des Finanzinstruments wird. Die Erstbewertung aller Finanzinstrumente erfolgt zum Fair Value. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder der finanzielle Vermögenswert übertragen wird und die DAIG weder eine Verfügungsmacht noch wesentliche mit dem Eigentum verbundene Risiken und Chancen zurückbehält.

Die DAIG ermittelt auf Ebene einzelner Finanzinstrumente, wenn diese wesentlich sind, und für Finanzinstrumente mit ähnlichen Risiken gemeinsam, ob Wertminderungen bereits stattgefunden haben (incurred loss). Wertminderungen werden für einzelne Finanzinstrumente identifiziert, wenn es zu Zahlungsausfällen oder Vertragsbrüchen bei dem Kontrahenten kam oder aufgrund von Ratingverschlechterung und der allgemeinen Informationslage Wertminderungen erkennbar werden (triggering event). Für Gruppen von Finanzinstrumenten mit ähnlichen Risiken werden historische Ausfallwahrscheinlichkeiten in Abhängigkeit der Überfälligkeiten herangezogen (triggering event). Eine Wertminderung wird nach dem Auftreten eines triggering events als Differenz zwischen dem Buchwert und dem diskontierten, noch erwarteten Zahlungsstrom berechnet. Als Diskontsatz dient der ursprüngliche Effektivzins. Wertminderungen werden im Ergebnis und direkt im Buchwert des Finanzinstruments gebucht. Zinserträge wertgeminderter Finanzinstrumente werden weiterhin erfasst. Soweit Anhaltspunkte für eine geringere Wertminderung bestehen, werden diese ergebniswirksam dem Finanzinstrument zugeschrieben.

Bei zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten werden Wertminderungen als Reklassifizierung aus dem sonstigen Ergebnis in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht. Wertaufholungen werden nach den Grundsätzen des IAS 39.67ff erfasst.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Available for Sale financial assets)

Bei den zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten erfolgt die Folgebewertung grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert. In Ausnahmefällen wird die Folgebewertung zu Anschaffungskosten erfolgen, wenn der beizulegende Zeitwert nicht ermittelt werden kann. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden, sofern es sich nicht um eine Wertminderung (impairment loss) handelt, im sonstigen Ergebnis erfasst. Der beizulegende Zeitwert von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten basiert auf dem notierten Marktpreis zum Bilanzstichtag. Wenn ein zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswert ausgebucht wird, werden die kumulierten im sonstigen Ergebnis erfassten Gewinne oder Verluste erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Zinsen aus zinstragenden Finanzinstrumenten dieser Kategorie werden nach der Effektivzinsmethode berechnet. Dividenden aus Eigenkapitalinstrumenten in dieser Kategorie werden in der Gewinn und Verlustrechnung ausgewiesen.

Bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen (Held to Maturity investments)

Die Folgebewertung von Finanzinstrumenten dieser Kategorie erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Ausleihungen und Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode bilanziert.

i) Vorräte

Die Bilanzierung der noch abzurechnenden Betriebskosten erfolgt gemäß IAS 18.8 Satz 1, die Bewertung im Wesentlichen zu Anschaffungskosten. In den Betriebskosten enthaltene eigene Verwaltergebühren werden zu Herstellungskosten angesetzt. Alle erkennbaren Risiken werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

In der Konzernbilanz werden die abzurechnenden Betriebskosten mit den korrespondierenden erhaltenen Anzahlungen verrechnet und lediglich der Überhang der erhaltenen Anzahlungen über die unfertigen Leistungen ausgewiesen.

j) Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten werden als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert, wenn sie direkt dem Erwerb, Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes zugeordnet werden können.

k) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Ursprungslaufzeit von bis zu drei Monaten sowie kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens.

l) Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (assets held for sale)

Langfristige Vermögenswerte, deren Veräußerung geplant ist, realisieren ihren Buchwert überwiegend durch das Veräußerungsgeschäft und nicht durch ihre fortgesetzte Nutzung. Sie sind daher gemäß IFRS 5 bei Erfüllung der nachfolgend genannten Bedingungen als zur Veräußerung gehalten zu klassifizieren.

Die Klassifizierung als zur Veräußerung gehalten setzt voraus, dass die Vermögenswerte im gegenwärtigen Zustand zu gängigen Bedingungen veräußerbar sind und die Veräußerung höchstwahrscheinlich ist. Eine Veräußerung ist höchstwahrscheinlich, wenn der Plan für den Verkauf beschlossen wurde, die Suche nach einem Käufer und die Durchführung des Plans aktiv begonnen wurde, der Vermögenswert zu einem angemessenen Preis aktiv angeboten wird und die Veräußerung erwartungsgemäß innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Klassifizierung erfolgt.

Die Bewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte erfolgt mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Ab dem Zeitpunkt der Klassifizierung als zur Veräußerung gehalten wird die planmäßige Abschreibung der Vermögenswerte eingestellt. Ausgenommen von dieser Bewertung sind Vermögenswerte, die ohnehin einer erfolgswirksamen Bewertung zum beizulegenden Zeitwert unterliegen. In diesen Fällen ist der beizulegende Zeitwert anzusetzen.

Die DAIG bilanziert Investment Properties als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, wenn zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen, aber der Besitzübergang vertrags-gemäß erst in der Folgeperiode erfolgen wird. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum vertraglich vereinbarten Verkaufspreis und anschließend mit dem beizulegenden Zeitwert.

m) Direkt im sonstigen Ergebnis erfasste Erträge und Aufwendungen

In dieser Position werden erfolgsneutrale Veränderungen des sonstigen Ergebnisses ausgewiesen, soweit sie nicht auf Kapitaltransaktionen mit Anteilseignern (z.B. Kapitalerhöhungen oder Ausschüttungen) beruhen. Hierzu zählen bei der DAIG unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Zeitbewertung von zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten und von derivativen Finanzinstrumenten, die als Cashflow

Hedges designiert wurden sowie versicherungsmathematische Gewinne und Verluste leistungsorientierter Pensionszusagen.

n) Steuern

Laufende Ertragsteuern

Ertragsteuern für das laufende Geschäftsjahr und frühere Geschäftsjahre werden in dem Umfang, in dem sie noch nicht bezahlt sind, als laufende Ertragsteuerverbindlichkeit angesetzt.

Die Verpflichtungen aus Nachversteuerung des bislang steuerfreien sogenannten EK02-Bestands (siehe Erläuterung (32) Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten) werden zum Barwert bewertet, um der Unverzinslichkeit der Verpflichtung angemessene Rechnung zu tragen.

Latente Steuern

Aktive und passive latente Steuern werden grundsätzlich mittels des *temporary-Konzepts* in Verbindung mit der *liability method* für sämtliche temporäre Unterschiede zwischen steuerlichen und bilanziellen Wertansätzen gebildet. Aktive latente Steuern auf temporäre Unterschiede und Verlustvorträge werden nur angesetzt, sofern ihre Nutzung in Folgejahren ausreichend wahrscheinlich ist. Aktive Steuerlatenzen werden zu jedem Bilanzstichtag auf ihre Werthaltigkeit überprüft. Gegebenenfalls wird der Buchwert eines latenten Steueranspruchs in dem Umfang verringert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird.

Die latenten Steuern werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die nach der derzeitigen Rechtslage in den jeweiligen Ländern zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. erwartet werden. Für die Berechnung der inländischen latenten Steuern wurde für 2012 der kombinierte Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer von 32,6% herangezogen.

Aktive und passive latente Steuern werden nur dann miteinander saldiert, sofern ein einklagbares Recht besteht, die bilanzierten Beträge gegeneinander aufzurechnen, wenn sie gegenüber derselben Steuerbehörde bestehen und die Realisationsperiode übereinstimmt. In Übereinstimmung mit den Regelungen des IAS 12 „Ertragsteuern“ werden latente Steueransprüche bzw.—verbindlichkeiten nicht abgezinst.

o) Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen werden die Verpflichtungen aus der betrieblichen Altersversorgung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (*Projected Unit Credit Method*) entsprechend IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ ermittelt. Danach werden nicht nur die am Stichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften, sondern auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt. Zu jedem Bilanzstichtag wird eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt.

Der bilanzierte Betrag stellt den Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung (Defined Benefit Obligation—DBO) nach Verrechnung mit dem beizulegenden Zeitwert des Planvermögens dar.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden vollständig in der Periode ihrer Entstehung bilanziert und als Komponente des sonstigen Ergebnisses außerhalb der Gewinn- und Verlustrechnung in den Gewinnrücklagen erfasst. Auch in Folgeperioden werden die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste nicht mehr erfolgswirksam.

Der Dienstzeitaufwand wird im Personalaufwand ausgewiesen. Als Dienstzeitaufwand wird der Anstieg des Barwerts einer leistungsorientierten Verpflichtung bezeichnet, der auf die von Arbeitnehmern in der Berichtsperiode erbrachte Arbeitsleistung entfällt. Der Zinsaufwand der Jahreskosten wird im Finanzergebnis erfasst. Als Zinsaufwand wird der Anstieg des Barwertes einer leistungsorientierten Verpflichtung bezeichnet; dieser entsteht im Grundsatz, weil der Zeitpunkt der Leistungserfüllung eine Periode näher gerückt ist.

Für die Versorgungszusagen einzelner Personen wurden Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen, die als Planvermögen zu klassifizieren sind. Übersteigt der Wert der Rückdeckungsversicherungen den entsprechenden Verpflichtungsumfang, wird in Höhe des überschüssigen Betrages ein Vermögenswert unter den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Übrige Rückstellungen

Übrige Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber Dritten aufgrund eines Ereignisses der Vergangenheit besteht, die Inanspruchnahme wahrscheinlich und die voraussichtliche Höhe des notwendigen Rückstellungsbetrages zuverlässig schätzbar ist. Langfristige Rückstellungen werden abgezinst, sofern der Effekt hieraus wesentlich ist. Effekte aus der Aufzinsung von Rückstellungen durch Zeitablauf werden im Zinsaufwand ausgewiesen. Der Abzinsungssatz entspricht einem Satz vor Steuern, der die aktuellen Markterwartungen im Hinblick auf den Zinseffekt sowie die für die Schuld spezifischen Risiken widerspiegelt.

Rückstellungen für Restrukturierungsaufwendungen werden erfasst, wenn der Konzern einen detaillierten, formalen Restrukturierungsplan aufgestellt hat und keine realistische Möglichkeit besteht, sich diesen Verpflichtungen zu entziehen.

Rückstellungen für belastende Verträge werden erfasst, wenn der erwartete wirtschaftliche Nutzen aus dem Vertrag die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen unterschreitet. Die Rückstellung wird mit dem niedrigeren Wert aus dem Barwert der Erfüllungspflichtung oder einer möglichen Entschädigung bzw. Strafzahlung bei Ausstieg aus dem Vertrag bzw. bei Nichterfüllung passiviert.

Garantierückstellungen werden erfasst, wenn die entsprechenden Waren oder Dienstleistungen verkauft werden. Der passivierte Betrag beruht auf Erfahrungswerten.

Rückstellungen werden regelmäßig überprüft und bei neuen Erkenntnissen oder geänderten Umständen angepasst.

Die Aktivwerte der Versicherung zur Insolvenzsicherung der Erfüllungsrückstände aus Altersteilzeit werden mit den in den Rückstellungen für Altersteilzeit enthaltenen Beträgen für Erfüllungsrückstände verrechnet.

p) Nichtderivative finanzielle Verbindlichkeiten

Die DAIG erfasst nichtderivative finanzielle Schulden am Handelstag. Die Erstbewertung erfolgt zum Fair Value. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die im Vertrag genannten Verpflichtungen beglichen oder aufgehoben sind oder die Verbindlichkeit ausgelaufen ist.

Un- bzw. niedrigverzinsliche Verbindlichkeiten, für deren Gewährung die Kreditgeber Belegungsrechte für Wohnungen zu vergünstigten Konditionen erhalten, werden mit dem Barwert angesetzt.

Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert des Leasinggegenstandes oder dem niedrigeren Barwert der Mindestleasingzahlungen angesetzt.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden, mit Ausnahme von Cashflow Hedges und finanziellen Verbindlichkeiten, die aus bindenden Kaufangeboten für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile resultieren, zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode bilanziert.

Disagien und Geldbeschaffungskosten sind den Finanzverbindlichkeiten direkt zugeordnet.

q) Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Sämtliche derivative Finanzinstrumente werden erstmalig zum Handelstag erfasst. Die Erstbewertung erfolgt zum Fair Value. Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente werden mit üblichen Marktbewertungsmethoden unter Berücksichtigung der am Bewertungsstichtag vorliegenden Marktdaten ermittelt.

Bei Derivaten, die in keinem Sicherungszusammenhang stehen, werden Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Finanzielle Verbindlichkeiten, die sich aufgrund von Andienungsrechten für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile ergeben, werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der beizulegende Zeitwert wird anhand finanzmathematischer Modelle, wie beispielsweise dem Ertragswertverfahren, ermittelt; sofern der angebotene Kaufpreis diesen Betrag übersteigt, wird der Kaufpreis angesetzt.

Stehen die Derivate in einem Sicherungszusammenhang, richtet sich die Erfassung der Änderungen des beizulegenden Zeitwerts nach der Art der Absicherung:

Bei einem Fair Value Hedge werden die Veränderungen aus der Marktbewertung derivativer Finanzinstrumente und der dazugehörigen Grundgeschäfte ergebniswirksam erfasst.

Bei einem Cashflow Hedge werden die unrealisierten Gewinne und Verluste in Höhe des hedge-effektiven Teils zunächst im sonstigen Ergebnis erfasst; die Umbuchung in die Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt zeitgleich mit der Ergebniswirkung des abgesicherten Grundgeschäfts. Der hedge-ineffektive Teil der Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts wird unmittelbar im Ergebnis berücksichtigt.

Die Marktwerte von Instrumenten zur Sicherung von Zinsrisiken werden durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Diskontierung erfolgt anhand der marktüblichen Zinsen über die Restlaufzeit der Instrumente.

r) Anteilsbasierte Vergütung

Die oberen Führungskräfte der DAIG haben Ansprüche aus einem Vergütungsplan mit Barausgleich (cash-settled) sowie im Fall eines Börsenganges auch Ansprüche auf anteilsbasierte Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente (equity-settled). Die Berechnung der Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen erfolgt gemäß IFRS 2 anhand finanzmathematischer Methoden auf der Grundlage von Optionspreismodellen.

Anteilsbasierte Vergütungen, die durch Eigenkapitalinstrumente beglichen werden, sind im Zeitpunkt der Gewährung mit dem beizulegenden Zeitwert der bis dahin verdienten Eigenkapitalinstrumente anzusetzen. Der beizulegende Zeitwert der Verpflichtung wird daher zeiträtig über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst.

Die Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich werden als sonstige Rückstellungen angesetzt und an jedem Abschlussstichtag zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Die Aufwendungen werden ebenfalls über den Erdienungszeitraum erfasst (siehe Kapitel (29) Rückstellungen und (42) Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen).

s) Zuwendungen der öffentlichen Hand

Die Unternehmen der DAIG erhalten Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Baukostenzuschüssen, Aufwendungszuschüssen, Aufwendungsdarlehen sowie zinsvergünstigten Darlehen.

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden planmäßig in den Perioden als Ertrag erfasst, in denen die entsprechenden Aufwendungen anfallen.

Die Aufwendungszuschüsse, die in Form von Miet-, Zins- und sonstigen Aufwendungszuschüssen gewährt werden, werden korrespondierend zum Anfall der Aufwendungen ertragswirksam vereinnahmt. Der Ausweis erfolgt unter den anderen Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung.

Bei den zinsvergünstigten Darlehen handelt es sich um Beihilfen der öffentlichen Hand, die -soweit diese im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses zugegangen sind—mit ihrem Barwert bilanziert werden. Der Unterschiedsbetrag zwischen Nominalwert und Barwert wird ergebniswirksam über die Laufzeit der entsprechenden Darlehen erfasst.

t) Eventualschulden

Eventualschulden sind auf vergangenen Ereignissen beruhende mögliche Verpflichtungen gegenüber Dritten, deren Existenz durch das Eintreten oder Nicht-Eintreten zukünftiger unsicherer Ereignisse erst noch bestätigt wird, bzw. auf vergangenen Ereignissen beruhende gegenwärtige Verpflichtungen, bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich ist oder deren Höhe nicht ausreichend verlässlich geschätzt werden kann. Eventualschulden werden gemäß IAS 37 „Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen“ grundsätzlich nicht angesetzt.

u) Schätzungen, Annahmen, Wahlrechts- und Ermessensausübungen des Managements

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert zu einem gewissen Grad Schätzungen und Annahmen, die die bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, die Angabe von Eventualforderungen und -schulden am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Berichtsjahres beeinflussen. Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die

konzerneinheitliche Festlegung von Nutzungsdauern, die Annahmen bezüglich der Werthaltigkeit von Grundstücken und Gebäuden, die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen sowie die Realisierbarkeit zukünftiger Steuerentlastungen. Die tatsächlichen Beträge können sich aufgrund einer von den Annahmen abweichenden Entwicklung der Rahmenbedingungen von den Schätzwerten unterscheiden. In diesem Fall werden die Annahmen und, sofern erforderlich, die Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden entsprechend prospektiv angepasst.

Annahmen und Schätzungen werden fortlaufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig erscheinen.

Die Annahmen und Schätzungen, die ein wesentliches Risiko in Form einer Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden mit sich bringen können, beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von Investment Properties.

Der beste Hinweis für den beizulegenden Zeitwert von Investment Properties sind auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise vergleichbarer Immobilien. Sofern diese Informationen jedoch nicht vorhanden sind, greift die DAIG auf standardisierte Bewertungsverfahren, wie das Ertragswertverfahren, zurück. Um den beizulegenden Zeitwert mittels des Ertragswertverfahrens zu bestimmen, berücksichtigt die DAIG unter anderem die folgenden Schätzungen und Annahmen: jährliche Nettomieten, zukünftig zu erwartende Mieteinnahmen, Leerstände, Verwaltungskosten und Instandhaltungsaufwendungen. Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswerts wird mit Hilfe eines Rating-Systems ermittelt. Die DAIG vergleicht diese Bewertungen regelmäßig mit tatsächlichen Marktdaten und tatsächlichen Transaktionen.

Darüber hinaus muss die DAIG bei der Erstellung des Konzernabschlusses die Ertragsteuerverpflichtungen schätzen. Dies beinhaltet sowohl die Schätzung der Steuerbelastung, als auch die Beurteilung von temporären Differenzen, die sich aus der unterschiedlichen Behandlung von Bilanzpositionen für steuerliche und bilanzielle Zwecke ergeben. Zur Bestimmung der Rückstellung für Ertragsteuern ist eine Schätzung notwendig, da es im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit Transaktionen und Kalkulationen gibt, bei denen die endgültige Steuerbelastung ungewiss ist.

Aktive latente Steuern werden in dem Ausmaß angesetzt, in dem nachgewiesen werden kann, dass es wahrscheinlich ist, dass zukünftig ein zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporäre Differenz verwendet werden kann. Zu jedem Bilanzstichtag werden die latenten Steueransprüche überprüft und in dem Umfang vermindert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, um den Nutzen des latenten Steueranspruchs zu verwenden. Eine Schätzung ist notwendig, um die Höhe der latenten Steueransprüche zu bestimmen und um zu beurteilen, ob diese Ansprüche verwendet werden können.

Wahlrechts- und Ermessensausübungen bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden durch das Management, die die Beträge im Konzernabschluss erheblich beeinflussen können, stellen sich wie folgt dar:

- Bei erstmaliger bilanzieller Erfassung von Immobilien muss das Management festlegen, ob diese Immobilien als Investment Properties, Vorratsimmobilien oder selbstgenutzte Immobilien klassifiziert werden. Die Klassifizierung legt die Folgebewertung dieser Vermögenswerte fest.
- Die DAIG bewertet Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert. Hätte das Management das Anschaffungskostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, würden die Buchwerte der Investment Properties ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.
- Die Kriterien zur Beurteilung, in welcher Kategorie ein finanzieller Vermögenswert einzuordnen ist, können ermessensbehaftet sein.
- Die Zahlungsmittelströme und die Zahlungsmittel der Securitisation-Gruppe unterliegen vertraglich grundsätzlichen Verfügungsvorgaben und Verfügungsbeschränkungen. Danach muss sämtliche Liquidität, die aus Refinanzierungen und Veräußerungen von Grundvermögen stammt, zur Tilgung verwandt werden. Die Zahlungsflüsse und Zahlungsmittelüberflüsse aus der Immobilienbewirtschaftung unterliegen ebenfalls Verfügungsbeschränkungen, wobei alle zur Erhaltung des Geschäftsbetriebes erforderlichen Ausgaben gemäß den vereinbarten Kreditbedingungen getätigt werden dürfen. Die zum Jahresende in der Securitisation-Gruppe vorhandenen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden in voller Höhe als in ihrer Verwendung beschränkt angesehen (restricted cash).

- Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus IAS 19 werden in der Periode ihrer Entstehung bilanziert und vollständig als Komponente des sonstigen Ergebnisses in den Gewinnrücklagen erfasst. Auch in Folgeperioden werden die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste nicht mehr erfolgswirksam.
- Das Management vertritt die Auffassung, dass die Restrukturierung GRAND wie die Tilgung der ursprünglichen Verbriefung und die Neuaufnahme einer neuen Finanzverbindlichkeit zu behandeln ist. Obwohl die Vertragsparteien nicht gewechselt haben, sind hingegen die Vertragsgrundlagen maßgeblich verändert worden. Folglich werden Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Ablösung der bisherigen Verbriefung unmittelbar als Aufwand gezeigt.
- Die Bilanzierung der Betriebskosten bei der DAIG erfolgt entsprechend der Principal- Methode, da die DAIG als Vermieter die Verantwortlichkeit für die Leistungserbringung sowie das Kreditrisiko trägt. Bei der Principal-Methode werden die Aufwendungen und Erträge unsaldiert ausgewiesen.

v) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgrund neuer Standards und Interpretationen

Zahlreiche neue Standards, Interpretationen und Änderungen zu bereits veröffentlichten Standards waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2012 anzuwenden.

Der folgende geänderte Standard wurde erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2012 angewendet:

- Änderungen zu IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“: erweiterte Angabepflichten bei der Übertragung finanzieller Vermögenswerte

w) Neue Standards und Interpretationen, die nicht frühzeitig angewendet werden

Die Anwendung folgender Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards ist für das Geschäftsjahr 2012 noch nicht verpflichtend. Die DAIG hat die entsprechenden Verlautbarungen auch nicht freiwillig frühzeitig angewendet. Die verpflichtende Anwendung bezieht sich jeweils auf Geschäftsjahre, die an oder nach dem genannten Datum beginnen:

<u>Übersicht der neuen Standards und Interpretationen sowie Änderungen zu bestehenden Standards</u>	<u>Verpflichtende Anwendung für die DAIG ab</u>
Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2009-2011	1.1.2013*
Änderungen von Standards	
IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“	1.1.2013
IAS 12 „Ertragsteuern“	1.1.2013
IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“	1.1.2013
IAS 27 „Einzelabschlüsse“	1.1.2014
IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“	1.1.2014
IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung“	1.1.2014
IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der IFRS“	1.1.2013*
IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“	1.1.2013
Neue Standards	
IFRS 9 „Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung“	1.1.2015*
IFRS 10 „Konzernabschlüsse“	1.1.2014
IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“	1.1.2014
IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“	1.1.2014
IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“	1.1.2013

* noch nicht endorsed

IAS 19 (revised 2011) „Leistungen an Arbeitnehmer“

Die Änderungen an IAS 19 betreffen die Abschaffung der aufgeschobenen Erfassung versicherungsmathematischer Gewinne und Verluste (Korridormethode), die Darstellung/Aufteilung von Änderungen der Nettoverbindlichkeit/-vermögenswerte aus leistungsorientierten Vergütungsplänen sowie Zusatzangaben zu Merkmalen und Risiken aus solchen leistungsorientierten Plänen. Der geänderte IAS 19 ersetzt die erwarteten Erträge aus Planvermögen und den Zinsaufwand auf die Pensionsverpflichtung durch eine einheitliche Nettozinskomponente. Darüber hinaus wird sich die

geänderte Definition der Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses auf die Bilanzierung der im Rahmen von Altersteilzeitvereinbarungen zugesagten Aufstockungsbeträge auswirken. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die DAIG hat durch eine geänderte Wahlrechtsausübung des bestehenden Standards im Hinblick auf die Erfassung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste reagiert und erwartet deshalb keine wesentlichen Auswirkungen.

IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der IFRS“

Im März 2012 hat das IASB Änderungen an IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der IFRS“ veröffentlicht. Die Änderung betrifft die Bilanzierung und Bewertung von Darlehen der öffentlichen Hand mit einer Verzinsung unter Marktniveau bei erstmaligen Anwendern der IFRS. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2013 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Änderung an IFRS 1 wird keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

Das IASB hat im Juni 2012 Änderungen an den Übergangsvorschriften von IFRS 10 „Konzernabschlüsse“, IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“ und IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“ veröffentlicht. Mit den Änderungen erfolgt eine Klarstellung für die erstmalige Anwendung des IFRS 10. Durch die Änderung an IFRS 10 wird der Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 definiert, sowie festgelegt, wie eine rückwirkende Anpassung der Vergleichszahlen vorzunehmen ist, wenn ein Unternehmen unter IFRS 10 zu einer anderen Konsolidierungskreisesentscheidung als unter IAS 27 kommt. Der Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Änderungen an den Übergangsvorschriften von IFRS 10, 11 und 12 sind noch nicht von der EU in europäisches Recht übernommen worden. Die DAIG prüft die Auswirkungen des geänderten Standards.

Das IASB hat im Oktober 2012 weitere Änderungen an IFRS 10 „Konzernabschlüsse“, IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“ sowie IAS 27 „Einzelabschlüsse“ veröffentlicht, die die Bilanzierung von Investmentgesellschaften betreffen. Durch die Änderungen werden Investmentgesellschaften definiert und diese grundsätzlich von der Verpflichtung zur Konsolidierung von Tochtergesellschaften nach IFRS 10 ausgenommen. Die Änderungen sind verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Änderungen sind noch nicht von der EU in europäisches Recht übernommen worden. Die Änderung an IFRS 10 wird keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

Für die nicht gesondert beschriebenen Standards und Interpretationen werden keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG erwartet.

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

(6) Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

<u>in Mio. €</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Mieteinnahmen	729,0	730,7
Betriebskosten	317,5	327,8
Erlöse aus der Vermietung	1.046,5	1.058,5
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	18,4	19,8
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1.064,9	1.078,3

* siehe Erläuterungen (5) a) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

(7) Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

<u>in Mio. €</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	144,1	116,5
Buchwert der veräußerten Investment Properties	- 117,0	- 94,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	27,1	22,1
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	20,0	136,8
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	- 12,6	- 94,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	7,4	42,8
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	140,8	—
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	- 140,8	—
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	17,1	2,7
Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	17,1	2,7
	<u>51,6</u>	<u>67,6</u>

* siehe Erläuterungen (5) a) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Wertanpassung von Investment Properties, für die ein Kaufvertrag geschlossen, aber noch kein Besitzübergang erfolgt ist, führte zum 31. Dezember 2012 zu einem positiven Ergebnis von 17,1 Mio. € (2011: 2,7 Mio. €). Nach erfolgter Wertanpassung wurden diese Immobilien in den Bilanzposten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ umgebucht.

Dem Gesamtergebnis aus der Veräußerung von Immobilien stehen Transaktionskosten, im Wesentlichen für eigenes Personal, Vertriebsprovisionen sowie sonstige Verkaufsnebenkosten in den Positionen Personalaufwand, Materialaufwand und sonstiger betrieblicher Aufwand gegenüber.

(8) Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Investment Properties) werden nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet. Der Buchwert der Investment Properties entspricht somit dem beizulegenden Zeitwert der entsprechenden Immobilien. Gewinne oder Verluste aus einer Änderung des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Bewertung der Investment Properties führte zum 31. Dezember 2012 saldiert zu einem positiven Ergebnis in Höhe von 205,6 Mio. € (2011: 246,7 Mio. €).

Immobilien für die ein Kaufvertrag geschlossen wurde, aber deren maßgebliche Chancen und Risiken noch nicht an den Käufer übertragen wurden, werden als zu Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen. Der vertraglich vereinbarte Kaufpreis spiegelt die Marktbedingungen wider und entspricht somit dem beizulegenden Zeitwert dieser Immobilien zum Bilanzstichtag. Die erforderliche Wertanpassung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien wird zur Verbesserung der Aussagefähigkeit in einer gesonderten Position im Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien ausgewiesen (siehe Kapitel (7) Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien). Weitere Erläuterungen zur Bewertung der Investment Properties werden in Kapitel (20) Investment Properties gegeben.

(9) Wertveränderungen der Vorratsimmobilien

Immobilien, die im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zum Verkauf gehalten werden, werden als Vorratsimmobilien klassifiziert und innerhalb des Vorratsvermögens ausgewiesen. Ende 2011 wurde nahezu der gesamte Bestand an Vorratsimmobilien in die Investment Properties umgegliedert. Die verbliebenen Bestände wurden in 2012 verkauft.

Wenn der Buchwert von Vorratsimmobilien den Nettoveräußerungswert übersteigt, werden Wertminderungen auf den Nettoveräußerungswert in Form von Einzelwertberichtigungen vorgenommen. Im Vorjahr wurden für einzelne Vorratsimmobilien Wertminderungen in Höhe von insgesamt 0,1 Mio. € erfolgswirksam erfasst. Wertaufholungen von in Vorjahren vorgenommenen Wertminderungen erfolgten im Vorjahr in Höhe von 0,2 Mio. €. Vor Rückübertragungen von Vorratsimmobilien in die Investment Properties erfolgt eine ergebniswirksame Anpassung auf den Fair Value dieser Immobilien. Diese Anpassung auf den Fair Value von in die Investment Properties umgebuchten Vorratsimmobilien betrug im Vorjahr 204,4 Mio. €.

(10) Materialaufwand

<u>in Mio. €</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Aufwendungen für Betriebskosten	337,8	geändert* 353,5
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	115,2	128,8
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	66,5	66,3
	<u>519,5</u>	<u>548,6</u>

* siehe Erläuterungen (5) a) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

(11) Personalaufwand

<u>in Mio. €</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Löhne und Gehälter	93,3	75,7
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	18,8	15,1
	<u>112,1</u>	<u>90,8</u>

Die Personalaufwendungen beinhalten Auflösungen von Rückstellungen für Restrukturierungsmaßnahmen in Höhe von 2,4 Mio. € (2011: Aufwendungen für Restrukturierungsmaßnahmen in Höhe von 3,0 Mio. €) sowie Aufwendungen für Altersteilzeitpläne und weitere Abfindungszahlungen in Höhe von 2,5 Mio. € (2011: 3,7 Mio. €).

Für den Long Term Incentive Plan (LTIP) sind 1,7 Mio. € (2011: 0,9 Mio. €) in den Personalaufwendungen enthalten (siehe Erläuterung (29) Rückstellungen). Die Verpflichtungen gegenüber den Mitgliedern des Vorstandes für Leistungen aus dem LTIP wurden von der Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, übernommen (siehe Erläuterung (42) Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen).

Im Geschäftsjahr wurden Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 8,4 Mio. € (2011: 6,7 Mio. €) gezahlt.

Zum 31. Dezember 2012 waren 2.260 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2011: 1.279) in der DAIG beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt waren 1.819 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2011: 1.228) beschäftigt. Zum 31. Dezember 2012 waren in der DAIG 85 Auszubildende (2011: 67) beschäftigt.

(12) Abschreibungen

Die Abschreibungen der immateriellen Vermögenswerte beliefen sich auf 3,2 Mio. € (2011: 4,2 Mio. €); davon entfielen 1,6 Mio. € (2011: 1,6 Mio. €) auf aktivierte Kundenstämme, 1,3 Mio. € (2011: 1,9 Mio. €) auf selbst erstellte Software und 0,3 Mio. € (2011: 0,7 Mio. €) auf Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte. Die Abschreibungen und Wertminderungen auf Sachanlagen betragen im Geschäftsjahr 2,9 Mio. € (2011: 2,0 Mio. €) (siehe Erläuterung (19) Sachanlagen); davon entfielen 0,1 Mio. € (2011: 0,4 Mio. €) auf Wertminderungen für selbst genutzte Immobilien.

(13) Sonstige betriebliche Erträge

<u>in Mio. €</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Schadenersatz und Kostenerstattungen	22,2	21,1
Auflösung von Rückstellungen	9,1	9,3
Mahn- und Inkassogebühren	2,0	1,8
Auflösung von Wertberichtigungen	0,5	1,3
Übrige	9,7	10,9
	<u>43,5</u>	<u>44,4</u>

Der Posten Schadenersatz und Kostenerstattungen enthält 14,5 Mio. € Versicherungs-entschädigungen (2011: 13,8 Mio. €).

(14) Sonstige betriebliche Aufwendungen

<u>in Mio. €</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Wertberichtigungen	18,2	12,1
Beratungskosten und Prüfungsgebühren	10,3	12,6
Mieten, Pachten und Erbbauzinsen	8,5	7,3
IT- und Verwaltungsdienstleistungen	8,4	5,1
Kfz- und Reisekosten	8,3	5,3
Kommunikationskosten und Arbeitsmittel	5,8	3,6
Kosten für Werbung	3,4	3,7
Zuführung zu Rückstellungen	2,6	4,7
Verkaufsnebenkosten	2,3	1,5
Gerichts- und Notarkosten	1,9	2,0
Versicherungsschäden	1,8	1,4
Übrige	9,7	11,3
	<u>81,2</u>	<u>70,6</u>

(15) Finanzerträge

<u>in Mio. €</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Erträge aus übrigen Beteiligungen	3,0	2,7
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1,9	1,9
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7,4	10,1
	<u>12,3</u>	<u>14,7</u>

(16) Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen in Höhe von 443,2 Mio. € (2011: 362,1 Mio. €) betreffen hauptsächlich den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden.

Im Zusammenhang mit der Restrukturierung GRAND haben Transaktionskosten in Höhe von 57,1 Mio. € (2011: 26,7 Mio. €) das Zinsergebnis belastet. Im Rahmen der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der GRAND Restrukturierung zum Erstbewertungszeitpunkt sind im Berichtsjahr Zinsaufwendungen in einem Gesamtvolumen von 83,1 Mio. € entstanden. Des Weiteren sind in den Zinsaufwendungen die Zinsanteile an Rückstellungszuführungen für Pensionen in Höhe von 10,9 Mio. € (2011: 11,0 Mio. €) und für sonstige übrige Rückstellungen in Höhe von 3,1 Mio. € (2011: 2,7 Mio. €) enthalten.

Darüber hinaus ist unter den Finanzaufwendungen die Aufzinsung der Verpflichtung aus Nachversteuerung des bislang steuerfreien so genannten EK02-Bestands in Höhe von 5,7 Mio. € (2011: 6,5 Mio. €) erfasst.

Die im Berichtsjahr angefallenen Zinsaufwendungen aus Swaps betragen 36,2 Mio. € (2011: 19,0 Mio. €).

Das Zinsergebnis leitet sich wie folgt auf das Zinsergebnis aus Bewertungskategorien gemäß IAS 39 über:

in Mio. €	2012	2011
Zinserträge	7,4	10,1
Zinsaufwendungen	-443,2	-362,1
Zinsergebnis	-435,8	-352,0
abzüglich:		
Zinsergebnis Pensionsrückstellungen gem. IAS 19*	10,9	11,0
Zinsergebnis Rückstellungen gem. IAS 37	3,0	2,7
Zinsergebnis Derivate gem. IAS 39: Cashflow Hedges	36,2	19,0
Zinsergebnis Finanzierungsleasing gem. IAS 17	5,1	5,1
Zinsergebnis der Bewertungskategorien gemäß IAS 39	-380,6	-314,2

* inklusive erwartete Rendite des Planvermögens 0,9 Mio. € (2011: 0,9 Mio. €)

Das Zinsergebnis verteilt sich wie folgt auf die Bewertungskategorien gemäß IAS 39:

in Mio. €	Bewertungskategorien gemäß IAS 39*	2012	2011
Darlehen und Forderungen	LaR	7,3	10,0
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	0,1	0,1
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	FLHfT	0,1	-2,0
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	-388,1	-322,3
		-380,6	-314,2

* Siehe Erläuterung (34) Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten.

(17) Ertragsteuern

in Mio. €	2012	2011
Laufende Ertragsteuern	2,1	4,9
Aperiodische laufende Ertragsteuern	-6,4	-6,5
Latente Steuern—temporäre Differenzen	117,0	226,3
Latente Steuern—Verlustvorträge	-69,1	-70,4
	43,6	154,3

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2012 beträgt der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8% (2011: 15,8%). Einschließlich der Gewerbeertragsteuer von annähernd 16,8% (2011: 16,8%) beträgt für 2012 der kombinierte Steuersatz 32,6% (2011: 32,6%). Dieser Steuersatz kommt ebenfalls für die Ermittlung der latenten Steuern zur Anwendung. Voraussichtliche Auswirkungen aus der sogenannten erweiterten Grundstücks Kürzung auf die Gewerbesteuer werden bei der Bewertung der latenten Steuern berücksichtigt.

Latente Steuern sind die zu erwartenden Steuerbelastungen bzw. Steuerentlastungen aus den Differenzen der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden im Konzernabschluss und des Wertansatzes bei der Berechnung des zu versteuernden Einkommens (Steuerbilanz).

Passive latente Steuern werden im Allgemeinen für alle steuerbaren temporären Differenzen erfasst. Aktive latente Steuern werden insoweit gebildet, als ihnen aufrechenbare passive latente Steuern gegenüber stehen bzw. eine Nutzung der betreffenden Steuerentlastungen auf Basis prognostizierter Ergebnisse der voraussehbaren Zukunft nachgewiesen werden kann.

Demzufolge wurden für abzugsfähige temporäre Differenzen (ohne Verlustvorträge) in Höhe von 1,2 Mio. € (2011: 1,8 Mio. €) keine latenten Steuern und für weitere abzugsfähige temporäre Differenzen in Höhe von 5,4 Mio. € (2011: 2,8 Mio. €) keine latenten Gewerbesteuern aktiviert, da ihre künftige Nutzung nicht wahrscheinlich ist.

Aktive und passive latente Steuern werden nicht angesetzt, soweit sich die temporäre Differenz aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwertes als Folge eines Unternehmenszusammenschlusses oder aus der erstmaligen Erfassung (außer bei Unternehmenszusammenschlüssen) von anderen Vermögenswerten und Schulden, welche aus Vorfällen resultieren, die weder das zu versteuernde Einkommen noch den Jahresüberschuss berühren, ergibt.

Latente Steuern auf Verlustvorträge werden aktiviert, soweit es in der Zukunft wahrscheinlich ist, dass zu versteuernde Ergebnisse in ausreichender Höhe zur Nutzung verfügbar und Verlustvorträge nicht durch Anteilsübertragungen verfallen sind.

In Deutschland sehen die Regelungen zum Verlustvortrag vor, dass noch nicht genutzte Verlustvorträge— in Abhängigkeit des Umfangs von Anteilsübertragungen—teilweise bzw. vollständig untergehen können, soweit sie die in den erworbenen Anteilen enthaltenen steuerpflichtigen stillen Reserven übersteigen. Des Weiteren kann sowohl bezüglich der Körperschaftsteuer als auch der Gewerbesteuer ein Verlustabzug nur bis zu einem positiven Einkommen von 1,0 Mio. € unbeschränkt und hinsichtlich des übersteigenden steuerpflichtigen Einkommens nur zu 60% erfolgen.

Zum 31. Dezember 2012 bestehen noch nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 1.386,0 Mio. € (2011: 1.224,8 Mio. €) sowie noch nicht genutzte gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 697,3 Mio. € (2011: 587,6 Mio. €), für die aktive latente Steuern insoweit gebildet wurden, als ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Die Erhöhung der steuerlichen Verlustvorträge resultierte aus laufenden steuerlichen Verlusten in einzelnen Gesellschaften.

Für noch nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 241,9 Mio. € (2011: 362,3 Mio. €) wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert. Diese Verlustvorträge betreffen ausschließlich deutsche Gesellschaften und sind nach bestehender Rechtslage zeitlich und der Höhe nach unbegrenzt vortragsfähig. Daneben bestehen weitere unbegrenzt vortragsfähige gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von insgesamt 180,5 Mio. € (2011: 216,8 Mio. €), die nicht zu aktiven latenten Steuern geführt haben.

Die Bewertung der aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge und abzugsfähige temporäre Differenzen führte im Geschäftsjahr 2012 zu Erträgen in Höhe von 35,3 Mio. € (2011: 76,5 Mio. €). Der Anstieg der aktiven latenten Steuern ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im Zusammenhang mit den gestiegenen passiven latenten Steuern in Folge der positiven Wertveränderungen der Investment Properties eine höhere Nutzbarkeit der abzugsfähigen temporären Differenzen und der Verlustvorträge erwartet wird. Weitere Auswirkungen ergaben sich aus steuerlichen Optimierungsmaßnahmen, die zu einer höheren erwarteten Realisierbarkeit der steuerlichen Verlustvorträge führten.

Steuerminderungen aufgrund des Verbrauchs von steuerlichen Verlustvorträgen, für die keine aktiven latenten Steuern bestanden, führten im Geschäftsjahr 2012 zu einer Senkung der Steuerbelastung in Höhe von 0,2 Mio. € (2011: 0,1 Mio. €).

Sowohl zum Ende des Jahres 2012 als auch zum Ende des Jahres 2011 sind keine Zinsvorträge vorhanden.

Die Überleitungsrechnung zwischen dem effektiv ausgewiesenen Steueraufwand und dem erwarteten Steueraufwand, der sich aus dem Produkt des Konzernergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit mit dem in Deutschland anzuwendenden Steuersatz ermittelt, ergibt sich aus der folgenden Aufstellung.

<u>in Mio. €</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ergebnis vor Steuern	215,8	577,9
Ertragsteuersatz in %	32,6	32,6
Erwarteter Steueraufwand	70,4	188,5
Gewerbesteuereffekte	4,4	3,1
Latente Steuern aufgrund Anwendung BFH-Urteil	—	17,1
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	2,2	3,1
Steuerfreies Einkommen	-0,1	-0,2
Änderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen	-35,3	-76,5
Nicht angesetzte neu entstandene Verlustvorträge	8,7	7,9
Nutzung von bisher nicht angesetzten Verlust- und Zinsvorträgen	-0,2	-0,1
Aperiodische laufende Ertragsteuern	-6,4	-6,5
Steuersatzänderung	—	17,7
Übrige Steuereffekte (netto)	-0,1	0,2
Effektive Ertragsteuern	43,6	154,3
Effektiver Steuersatz in %	20,2	26,7

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt aus temporären Differenzen und ungenutzten Verlustvorträgen zusammen:

<u>in Mio. €</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Investment Properties	1,5	0,8
Sachanlagen	0,3	0,6
Vorräte	—	0,3
Sonstige Vermögenswerte	15,2	15,9
Pensionsrückstellungen	44,5	22,5
Übrige Rückstellungen	7,3	8,0
Verbindlichkeiten	32,2	31,4
Steuerliche Verlustvorträge	267,9	198,8
Aktive latente Steuern	368,9	278,3

<u>in Mio. €</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Immaterielle Vermögenswerte	1,4	2,3
Investment Properties	1.039,9	922,0
Sachanlagen	0,8	0,3
Vorräte	—	0,5
Finanzielle Vermögenswerte	0,2	0,2
Sonstige Vermögenswerte	0,3	0,9
Übrige Rückstellungen	6,8	7,0
Verbindlichkeiten	34,9	37,0
Passive latente Steuern	1.084,3	970,2
Überhang Passive latente Steuern	715,4	691,9

Die latenten Steuerverpflichtungen bezüglich der Investment Properties beinhalten in Höhe von 9,8 Mio. € (2011: 2,7 Mio. €) latente Steuern aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten.

Eine Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern erfolgt, soweit sowohl eine Identität des Steuergläubigers und der Steuerbehörde als auch Fristenkongruenz bestehen. Infolgedessen werden folgende aktive bzw. passive latente Steuern bilanziert:

<u>in Mio. €</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Aktive latente Steuern	8,8	—
Passive latente Steuern	<u>724,2</u>	<u>691,9</u>
Überhang Passive latente Steuern	<u>715,4</u>	<u>691,9</u>

Die Veränderung der Steuern, die im Geschäftsjahr direkt über das sonstige Ergebnis erfasst wurde, beträgt –24,5 Mio. € (2011: –8,3 Mio. €).

Für temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an Tochtergesellschaften werden keine latenten Steuerschulden angesetzt, da diese Differenzen in absehbarer Zukunft nicht realisiert werden sollen bzw. keiner Besteuerung unterliegen (outside basis differences).

Erläuterungen zur Konzernbilanz

(18) Immaterielle Vermögenswerte

in Mio. €	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	Selbst erstellte Software	Kundenbe- ziehungen und ähnliche Werte	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2012	6,1	7,4	15,8	29,3
Zugänge	0,7	—	—	0,7
Abgänge	-0,4	—	—	-0,4
Sonstige Umbuchungen	0,0	—	—	0,0
Stand: 31. Dezember 2012	<u>6,4</u>	<u>7,4</u>	<u>15,8</u>	<u>29,6</u>
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2012	5,7	4,8	11,1	21,6
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,3	1,3	1,6	3,2
Abgänge	-0,4	—	—	-0,4
Sonstige Umbuchungen	0,0	—	—	0,0
Stand: 31. Dezember 2012	<u>5,6</u>	<u>6,1</u>	<u>12,7</u>	<u>24,4</u>
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2012	0,8	1,3	3,1	5,2
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2011	5,9	6,7	15,8	28,4
Zugänge	0,2	0,7	—	0,9
Abgänge	—	—	—	0,0
Stand: 31. Dezember 2011	<u>6,1</u>	<u>7,4</u>	<u>15,8</u>	<u>29,3</u>
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2011	5,0	2,9	9,5	17,4
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,7	1,9	1,6	4,2
Abgänge	—	—	—	0,0
Stand: 31. Dezember 2011	<u>5,7</u>	<u>4,8</u>	<u>11,1</u>	<u>21,6</u>
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2011	<u>0,4</u>	<u>2,6</u>	<u>4,7</u>	<u>7,7</u>

(19) Sachanlagen

<u>in Mio. €</u>	<u>Selbst ge- nutzte Immobilien</u>	<u>Technische Anlagen und Maschinen</u>	<u>Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung</u>	<u>Summe</u>
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2012	5,2	1,6	10,3	17,1
Zugänge	0,2	0,0	5,5	5,7
Aktiviert Modernisierungskosten	0,1	0,3	—	0,4
Abgänge	—	-0,1	-2,2	-2,3
Umbuchungen von Investment Properties	5,4	—	—	5,4
Umbuchungen von sonstigen Vermögenswerten	—	—	0,2	0,2
Umbuchungen nach Investment Properties	-0,2	—	—	-0,2
Umbuchungen	—	0,1	—	0,1
Stand: 31. Dezember 2012	<u>10,7</u>	<u>1,9</u>	<u>13,8</u>	<u>26,4</u>
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2012	1,5	1,0	7,5	10,0
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,0	0,1	2,7	2,8
Wertminderungen	0,1	—	—	0,1
Wertaufholungen	-0,4	—	—	-0,4
Abgänge	—	-0,1	-2,3	-2,4
Umbuchungen	—	0,1	—	0,1
Stand: 31. Dezember 2012	<u>1,2</u>	<u>1,1</u>	<u>7,9</u>	<u>10,2</u>
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2012	<u>9,5</u>	<u>0,8</u>	<u>5,9</u>	<u>16,2</u>
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2011	3,6	1,0	8,6	13,2
Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises ...	—	0,0	0,5	0,5
Zugänge	—	0,0	1,3	1,3
Aktiviert Modernisierungskosten	—	0,6	0,0	0,6
Abgänge	—	0,0	-0,1	-0,1
Umbuchungen von Investment Properties	1,6	—	—	1,6
Stand: 31. Dezember 2011	<u>5,2</u>	<u>1,6</u>	<u>10,3</u>	<u>17,1</u>
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2011	1,1	0,9	6,1	8,1
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,0	0,1	1,5	1,6
Wertminderungen	0,4	—	—	0,4
Abgänge	—	0,0	-0,1	-0,1
Stand: 31. Dezember 2011	<u>1,5</u>	<u>1,0</u>	<u>7,5</u>	<u>10,0</u>
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2011	<u>3,7</u>	<u>0,6</u>	<u>2,8</u>	<u>7,1</u>

Zum 31. Dezember 2012 sind Buchwerte der selbst genutzten Immobilien in Höhe von 7,4 Mio. € (2011: 2,1 Mio. €) durch Grundpfandrechte zu Gunsten verschiedener Kreditgeber belastet.

(20) Investment Properties

in Mio. €

Stand: 01. Januar 2012	9.893,8
Zugänge	3,5
Aktivierete Modernisierungskosten	89,4
Umbuchung von Sachanlagen	0,2
Umbuchungen zu Sachanlagen	- 5,4
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	- 243,7
Abgänge	- 116,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	205,6
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	17,1
Stand: 31. Dezember 2012	9.843,6
Stand: 01. Januar 2011	8.436,7
Zugänge	0,6
Aktivierete Modernisierungskosten	63,1
Umbuchungen von Vorratsimmobilien	1.265,2
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	0,6
Umbuchungen zu Sachanlagen	- 1,6
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	- 25,9
Abgänge	- 94,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	246,7
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	2,7
Stand: 31. Dezember 2011	9.893,8

In Höhe von 34,6 Mio. € (2011: 32,4 Mio. €) sind unter den Investment Properties geleaste Vermögenswerte enthalten, die als Finanzierungsleasing i. S. d. IAS 17 dem Konzern als wirtschaftliches Eigentum zuzurechnen sind. Es handelt sich dabei um das Objekt Spree-Bellevue (Spree-Schlange) in Berlin. Dieses Objekt wurde von der Fondsgesellschaft DB Immobilienfonds 11 Spree-Schlange von Quistorp KG bis zum Jahr 2044 angemietet. Im Rahmen dieses Leasingverhältnisses besteht die Verpflichtung, eine vertraglich festgelegte Nutzungsentschädigung zu zahlen. Jeder Fondszeichner hat Ende 2028 ein individuelles Andienungsrecht, er kann seinen Fondsanteil zu einem festgelegten Auszahlungskurs an die Fondsgesellschaft zurückgeben. Sofern alle Anleger dieses Andienungsrecht wahrnehmen, besteht seitens der DAIG die Verpflichtung, das Objekt zu einem festgelegten Kaufpreis unter Anrechnung der Fremdmittel zu erwerben. Liegt die Andienungsquote über 75%, besteht eine Call-Option zum Ankauf aller Fondsanteile. Details zu den Mindestleasingzahlungen sind unter Erläuterung (31) Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten aufgeführt.

Die Buchwerte der Investment Properties sind überwiegend durch Grundpfandrechte zu Gunsten verschiedener Kreditgeber belastet; siehe Erläuterung (31) Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten.

Direkt zuzurechnende betriebliche Aufwendungen

Die Mieteinnahmen aus den Investment Properties beliefen sich im Geschäftsjahr auf 729,0 Mio. € (2011: 730,7 Mio. €). Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr 152,4 Mio. € (2011: 152,3 Mio. €). Darin enthalten sind Aufwendungen für die Instandhaltung, nicht umlagefähige Betriebskosten sowie Personalaufwand aus der Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation. In 2011 enthalten diese Werte auch die auf die Vorratsimmobilien entfallenden Beträge.

Langfristige Mietverträge

Die DAIG hat als Leasinggeber langfristige Mietverträge für Gewerbeimmobilien abgeschlossen. Dabei handelt es sich um nich-kündbare Operating-Leasingverhältnisse, deren zukünftige Erlöse aufgrund von Mindestleasingzahlungen wie folgt fällig sind:

in Mio. €	31.12.2012	31.12.2011
Summe der Mindestleasingzahlungen	22,0	21,4
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	4,9	5,0
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	12,5	11,6
Fälligkeit nach 5 Jahren	4,6	4,8

Im Rahmen der Bilanzierung nach IFRS wurde für den Immobilienbestand der Verkehrswert (Fair Value) nach IAS 40 ermittelt.

Verkehrswerte (Fair Values)

Zum Stichtag 31. Dezember 2012 ermittelte die DAIG in einer internen Bewertung die Verkehrswerte (Fair Values) für ihren gesamten Bestand an Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen, Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten.

Im Einzelnen wurden für die unterschiedlichen Bestandssegmente folgende Bewertungskriterien angewandt:

Wohnimmobilien

Die Ermittlung des Gesamtwertes des Wohnungsportfolios erfolgte in Anlehnung an die Definition des *Market Values* des *International Valuation Standard Committee*. Zu- oder Abschläge, die bei einer Vermarktung von Portfolios zu beobachten sind, fanden ebenso wenig Berücksichtigung wie zeitliche Restriktionen bei einer Einzelvermarktung von Objekten.

In einem ersten Schritt wurden alle Gebäude hinsichtlich ihrer Qualität, ihrer Marktattraktivität und ihres Makrostandortes in einem Ratingsystem bewertet. Zu den Merkmalen der Qualitätsbeurteilung zählten unter anderem das Baualter, der Modernisierungsgrad und eine Einschätzung des technischen Zustands der Gebäude. Diese Einschätzung beruht auf extern durchgeführten Instandhaltungs-Aufnahmen, bei denen alle Objekte im regelmäßigen Turnus begangen werden. Die Attraktivität wurde insbesondere aus der Mikrolage der Gebäude, dem Verdichtungsgrad und den Wohnungsgrößen (Wohnfläche und Anzahl der Zimmer) bestimmt. Die Beurteilung der Makrostandortqualität wurde aus dem Kaufkraftindex auf Postleitzahlebene abgeleitet und mit Hilfe von Standortratings der Feri EuroRatings Services AG validiert.

Die Bewertung des gesamten Wohnimmobilienportfolios erfolgte 2012 einheitlich anhand des Ertragswertverfahrens (*Income Capitalisation Method*). Aus den Investment Properties zum Bilanzierungsstichtag verkaufte Einheiten wurden, sofern der Eigentumsübergang noch nicht erfolgt war, mit dem vertraglich vereinbarten Kaufpreis bilanziert.

Die im Ertragswertverfahren angewandten Kapitalisierungszinssätze wurden auf Basis der aktuellen Transaktionen am deutschen Wohnimmobilienmarkt abgeleitet und mit Hilfe des zuvor ermittelten Ratings den Gebäuden zugeordnet. Besonderheiten wie langfristige oder auslaufende Mietpreisbindungen, Bergbauschäden oder Ähnliches wurden mit Zu- und Abschlägen berücksichtigt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich aufgrund einer positiven Marktentwicklung der durchschnittliche Kapitalisierungszinssatz von 5,88% auf 5,68% verringert.

Als Basis der Ertragswertermittlung dienten die Nettokaltmieten zum Bewertungsstichtag. Zu-sätzlich wurden für jeden Standort Marktmietspiegeln aus den aktuellen Mietspiegeln, aus IVD-Mietspiegeln und Marktdaten des Immobiliendienstleisters IDN ImmoDaten GmbH abgeleitet und anhand des Ratings den Objekten zugeordnet. Bei Abweichungen zwischen Ist- und Marktmietspiegeln flossen zukünftig zu erwartende Mehr- oder Mindererträge in die Ertragswertermittlung mit ein. Diese wurden mit Hilfe des gewählten Kapitalisierungszinssatzes über die erwartete Zeitspanne des Mehr- oder Minderertrags auf einen äquivalenten heutigen Ertrag abgezinst.

Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten wurden in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung angesetzt (II. BV; deutsche Rechtsverordnung, in der die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnraum geregelt ist). Die durchschnittlich angesetzten

Instandhaltungsaufwendungen betragen 11,71 €/qm (2011: 11,03 €/qm). Als Verwaltungskosten ergaben sich rund 248 € je Wohnung (2011: 245 €) und 298 € je Eigentumswohnung (2011: 307 €).

Im Bestand durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen wurden durch Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und Abschläge auf die Kapitalisierungszinsen eingewertet.

Für jedes Gebäude wurde eine nachhaltige Vermietbarkeit abgeleitet. Die übliche Leerstandsspanne reicht dabei von 2,25% bis 12,25% je Objekt. Die Differenz zwischen Ist-Leerständen und nachhaltiger Vermietbarkeit berücksichtigte die DAIG durch Auf- bzw. Abmietungsszenarien unter Ansatz der zuvor ermittelten Marktmieten.

Nach Abzug von nicht-umlegbaren Betriebskosten und ggf. Erbbauzinsen resultierte daraus der Jahresreinertrag.

Der Ertragswert ergab sich dann aus der Kapitalisierung der Jahresreinerträge auf Gebäudeebene mit Hilfe der zugeordneten Kapitalisierungszinssätze.

Gewerbeobjekte

Die im Bestand befindlichen Gewerbeobjekte stellen überwiegend Kleingewerbe zur lokalen Versorgung im Wohnumfeld dar. Die Bewertung erfolgte ebenfalls anhand des Ertragswertverfahrens (*Income Capitalisation Method*). Gegenüber dem Wohnportfolio wurden u. a. abweichende Kostenansätze und marktspezifisch angepasste Kapitalisierungszinssätze angesetzt.

Unbebaute Grundstücke

Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgte in Abhängigkeit von Entwicklungszustand und Entwicklungswahrscheinlichkeit sowie der lokalen Marktsituation anhand abgeleiteter Bodenrichtwerte.

Bewertungsergebnisse

Der Verkehrswert des Immobilienbestands der Deutsche Annington Immobilien Gruppe mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 31. Dezember 2012 auf 9.982,0 Mio. € (2011: 9.939,6 Mio. €).

Regional verteilen sich die Verkehrswerte wie folgt:

	Anzahl Wohneinheiten		Anzahl Andere Einheiten		Verkehrswerte in Mio. €	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Bundesland						
Nordrhein-Westfalen	96.807	99.002	19.926	20.378	4.630,5	4.657,2
Hessen	21.370	22.066	4.159	4.272	1.554,5	1.536,7
Bayern und Baden-Württemberg	19.637	20.353	9.547	9.954	1.445,5	1.398,7
Berlin	12.992	13.121	2.513	2.524	737,9	713,5
Schleswig-Holstein und Hamburg	12.592	12.742	3.515	3.543	643,5	644,1
Neue Bundesländer	7.054	7.605	1.135	1.197	313,8	318,1
Niedersachsen und Bremen	5.947	6.230	1.137	1.190	304,6	310,9
Rheinland-Pfalz und Saarland	5.270	5.411	1.680	1.776	301,1	308,2
Unbebaute Grundstücke					50,6	52,2
	181.669	186.530	43.612	44.834	9.982,0	9.939,6
davon						
Investment Properties					9.843,6	9.893,8
Vorratsimmobilien					—	16,2
Selbst genutzte Immobilien					9,6	3,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte					128,8	25,9

Sensitivitätsanalysen

Die Verkehrswerte des Immobilienbestands der DAIG schwanken aufgrund des stabilen Marktes für Wohnimmobilien nur in vergleichsweise geringem Maße. Wesentliche vom Markt beeinflusste Werttreiber

sind dabei die Kapitalisierungszinssätze und die Marktmieten. Eine Schwankung allein dieser Parameter würde sich wie folgt auf die Verkehrswerte auswirken:

Kapitalisierungszinssätze:

Zinsänderungen	- 1/4%	- 1/8%	+ 1/8%	+ 1/4%
Wertänderungen*				
in Mio. €	463,6	226,2	- 215,9	- 422,0
in %	4,7	2,3	- 2,2	- 4,3

* Ergebnis zeigt die Sensitivität der Verkehrswerte bei alleiniger Änderung der Kapitalisierungszinssätze ohne Veränderung anderer Bewertungsparameter.

Marktmieten:

Änderung Marktmieten	- 2,0%	- 1,0%	+ 1,0%	+ 2,0%
Wertänderungen**				
in Mio. €	- 136,3	- 68,3	68,9	138,1
in %	- 1,4	- 0,7	0,7	1,4

** Ergebnis zeigt die Sensitivität der Verkehrswerte bei alleiniger Änderung der Marktmietensätze ohne Veränderung anderer Bewertungsparameter.

Vertragliche Verpflichtungen

Im Zuge des Erwerbs von 13.895 Wohnungen der WohnBau Rhein-Main AG in 1999 hat sich die damalige Viterra gegenüber der Deutschen Post und der Deutschen Post Wohnen bezüglich der erworbenen Bestände unter anderem verpflichtet, bei Mietern und deren Ehepartnern ab dem 60. Lebensjahr keine Kündigung wegen Eigenbedarfs auszusprechen. Des Weiteren besteht die Verpflichtung, bei Umwandlung von Wohnungen in Eigentumswohnungen diese den Mietern bevorzugt zum Kauf anzubieten. Von den ehemals erworbenen 13.895 Wohneinheiten sind per 31. Dezember 2012 noch 9.504 (2011: 9.747) Wohneinheiten im Bestand der DAIG.

Die von der DAIG in 2000 von dem Bundeseisenbahnvermögen erworbenen 63.626 Wohnungen unterliegen der Veräußerungsbeschränkung, dass bis zum 31. Dezember 2016 höchstens 70 Prozent des Bestandes einer Eisenbahnerwohnungsgesellschaft veräußert werden darf.

Ferner dürfen Wohnimmobilien, die vom begünstigten Personenkreis zu Wohnzwecken genutzt werden, nur an diese oder an von diesen benannte Personen veräußert werden. Mehrfamilienhäuser dürfen nur dann ohne die Einverständniserklärungen der begünstigten Personen an Dritte veräußert werden, wenn mehr als die Hälfte der im Objekt befindlichen Wohnungen von anderen als den begünstigten Personen angemietet sind. Von den ehemals erworbenen 63.626 Wohneinheiten sind per 31. Dezember 2012 noch 40.762 (2011: 42.698) Wohneinheiten im Bestand der DAIG.

In 2006/2007 hat die DAIG von der Corpus Immobiliengruppe diverse Wohnungsbestände (2.773 Wohneinheiten) erworben und sich insbesondere zu folgenden Sozialvereinbarungen verpflichtet: Mietern und deren Ehegatten, die zum 31. Dezember 1998 bzw. 1. November 2004 eine Wohnung angemietet und bereits das 60. Lebensjahr vollendet hatten, darf nicht wegen Eigenbedarfs gekündigt werden. Gegenüber sonstigen Mietern muss für 10 Jahre ab vorgenannten Zeitpunkten, auf Eigenbedarfskündigungen verzichtet werden. Bei Verkauf der Wohnungen ist dem Mieter ein Vorkaufsrecht einzuräumen. Diese Regelungen gelten längstens bis zum 31. Oktober 2014. Von den ehemals erworbenen 2.773 Wohneinheiten sind per 31. Dezember 2012 noch 2.693 (2011: 2.735) Wohneinheiten im Bestand der DAIG.

Aus strukturierten Finanzierungen bestehen für DAIG grundsätzliche Restriktionen hinsichtlich der Mittelverwendung von Liquiditätsüberschüssen aus der Veräußerung von Immobilien, insbesondere in der Form von verpflichtenden Mindesttilgungen. Zahlungsmittelüberschüsse aus der Immobilienbewirtschaftung unterliegen ebenfalls in gewissem Rahmen Verfügungsregelungen.

Bei bestimmten Teilen des Portfolios wurde im Zuge des Erwerbs und der Finanzierung zudem die Verpflichtung eingegangen, je Quadratmeter einen bestimmten Durchschnittsbetrag für Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen aufzuwenden.

(21) Finanzielle Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2012		31.12.2011	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Übrige Beteiligungen	1,6	—	1,6	—
Ausleihungen an nahe stehende Unternehmen	33,7	—	33,7	—
Wertpapiere	3,8	—	3,6	—
Sonstige Ausleihungen	5,5	—	5,4	—
Dividenden von übrigen Beteiligungen	—	2,1	—	2,2
	<u>44,6</u>	<u>2,1</u>	<u>44,3</u>	<u>2,2</u>

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte entsprechen dem maximalen Ausfallrisiko.

Auf finanzielle Vermögenswerte wurden weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr Wertberichtigungen vorgenommen.

Die noch nicht fälligen Ausleihungen an nahe stehende Unternehmen betreffen eine Ausleihung an den Immobilienfonds DB Immobilienfonds 11 Spree-Schlange von Quistorp KG.

Die langfristigen Wertpapiere in Höhe von 3,8 Mio. € (2011: 3,6 Mio. €) wurden im Zusammenhang mit Versorgungszusagen erworben und sind in voller Höhe an die Versorgungsberechtigten verpfändet.

Die sonstigen Ausleihungen an Mitarbeiter werden pro rata temporis zum Fälligkeitstermin im Rahmen der Gehaltsabrechnung verrechnet.

(22) Sonstige Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2012		31.12.2011	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen	15,0	—	6,1	—
Ausgleichsanspruch für übertragene Pensionsverpflichtungen	9,4	—	8,6	—
Forderungen an Versicherungen	2,2	7,9	2,2	5,0
Übrige sonstige Vermögenswerte	1,7	18,6	1,9	21,3
	<u>28,3</u>	<u>26,5</u>	<u>18,8</u>	<u>26,3</u>

Die Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen bestehen gegenüber der Monterey Holdings I S.á r.l., Luxemburg (siehe Kapitel (42) Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen).

Der Ausgleichsanspruch für übertragene Pensionsverpflichtungen steht im Zusammenhang mit der unter den Rückstellungen für Pensionen ausgewiesenen mittelbaren Verpflichtung für auf ehemals verbundene Unternehmen der Viterra-Gruppe übertragene Pensionsverpflichtungen.

In den Forderungen an Versicherungen sind die Überhänge des Planvermögens über die entsprechenden Pensionsverpflichtungen von 0,1 Mio. € (2011: 1,2 Mio. €), sowie der Überhang der Versicherungen für Altersteilzeit in Höhe von 2,1 Mio. € (2011: 1,0 Mio. €) erfasst.

(23) Laufende Ertragsteueransprüche

Die ausgewiesenen laufenden Ertragsteueransprüche betreffen Forderungen aus Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für das laufende Geschäftsjahr und Vorjahre.

(24) Vorräte

in Mio. €	31.12.2012	31.12.2011
		geändert*
Vorratsimmobilien	—	12,7
Roh- Hilfs- und Betriebsstoffe	0,9	0,1
	<u>0,9</u>	<u>12,8</u>

* Siehe Kapitel (5)a Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Vorratsimmobilien der DAIG entwickelten sich wie folgt:

in Mio. €

Stand 1. Januar 2012	12,7
Abgänge	- 12,7
Stand 31. Dezember 2012	0,0
Stand 1. Januar 2011	1.166,6
Zugänge	0,9
Wertveränderungen	204,5
Abgänge	- 94,1
Umbuchungen in Investment Properties	- 1.265,2
Stand 31. Dezember 2011	12,7

(25) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Der Gesamtbetrag der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedert sich wie folgt:

in Mio. €	wertberichtigt		zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig	nicht wertberichtigt					Buchwert entspricht dem maximalen Ausfallrisiko
	Bruttowert	Wertberichtigung		zum Stichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig					
				weniger als 30 Tage	zwischen 30 und 90 Tagen	zwischen 91 und 180 Tagen	zwischen 181 und 360 Tagen	mehr als 360 Tage	
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	2,2	- 1,0	3,7	3,2	0,1	0,1	0,2	0,1	8,6 ^{*)}
Forderungen aus Vermietung	36,6	- 25,5							11,1
Forderungen aus Betreuungstätigkeit			0,6						0,6
Forderungen aus anderen L.u.L.			0,0						0,0
Stand zum 31. Dezember 2012	38,8	- 26,5	4,3	3,2	0,1	0,1	0,2	0,1	20,3
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	2,6	- 1,1	19,8	3,0	0,8	0,2	0,2	0,4	25,9 ^{*)}
Forderungen aus Vermietung	45,5	- 22,5							23,0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit			0,6						0,6
Forderungen aus anderen L.u.L.			0,0						0,0
Stand zum 31. Dezember 2011	48,1	- 23,6	20,4	3,0	0,8	0,2	0,2	0,4	49,5

* Das maximale Ausfallrisiko ist bei den Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken auf die Marge und die Kosten der Rückabwicklung beschränkt, da das rechtliche Eigentum der veräußerten Immobilien bis zum Zahlungseingang als Sicherheit bei der DAIG verbleibt.

Die Buchwerte der kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entsprechen ihren beizulegenden Zeitwerten.

Die wertberichtigten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind grundsätzlich fällig. Hinsichtlich des weder wertgeminderten noch in Zahlungsverzug befindlichen Bestands der Forderungen deuten zum Abschlussstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken entstehen mit dem wirtschaftlichen Eigentumsübergang. Die Fälligkeit der Forderung kann hingegen von der Erfüllung vertraglicher Pflichten abhängen. In einigen Kaufverträgen ist die Hinterlegung des Kaufpreises auf Notaranderkonten geregelt. Für risikobehaftete Forderungen werden Einzelwertberichtigungen bis zur Höhe des gebuchten Verkaufsergebnisses gebildet.

Forderungen aus Vermietung entstehen generell zum Monatsanfang. Bei der Ermittlung der Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen wird hinsichtlich der Mietrückstände unterschieden in solche aus beendeten und in solche aus bestehenden Mietverhältnissen, bei letzteren weiterhin in solche

mit Mietrückständen durch bestehenden Zahlungsschwierigkeiten oder aus produktbezogenen Mietrückständen basierend auf Mieterhöhungen, Nebenkostenabrechnungen sowie Mieteinbehalten.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
Stand der Wertberichtigungen am 1. Januar 2012	23,6
Zuführung	17,1
Inanspruchnahme	– 14,1
Auflösung	– 0,1
Stand der Wertberichtigungen am 31. Dezember 2012	26,5
Stand der Wertberichtigungen am 1. Januar 2011	21,9
Zuführung	10,6
Inanspruchnahme	– 8,8
Auflösung	– 0,1
Stand der Wertberichtigungen am 31. Dezember 2011	23,6

In der nachfolgenden Tabelle sind die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen sowie die Erträge aus dem Eingang auf ausgebuchte Forderungen dargestellt:

in Mio. €	2012	2011
Aufwendungen für die Ausbuchung von Forderungen	0,6	0,6
Erträge aus dem Eingang ausgebuchter Forderungen	0,5	1,0

(26) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Schecks sowie Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Ursprungslaufzeit von bis zu drei Monaten in Höhe von insgesamt 469,9 Mio. € (2011: 278,0 Mio. €). Darüber hinaus beinhaltet der Bilanzposten kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens in Höhe von 0,2 Mio. € (2011: 0,5 Mio. €).

In Höhe von 363,0 Mio. € (2011: 45,7 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen. Die Wertpapiere des Umlaufvermögens sind hinsichtlich ihrer Verwendung ebenfalls beschränkt.

(27) Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte in Höhe von 128,8 Mio. € (2011: 25,9 Mio. €) enthalten die Buchwerte der zur Veräußerung bestimmten Immobilien für die zum Bilanzstichtag bereits notarielle Kaufverträge vorliegen.

(28) Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Deutsche Annington Immobilien SE beträgt unverändert 120.000 Euro und ist vollständig eingezahlt. Mutterunternehmen der DAIG ist die Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg. Das gezeichnete Kapital der Deutsche Annington Immobilien SE ist in 120.000 nennwertlose auf den Namen lautende Stückaktien eingeteilt.

Die Kapitalrücklage beträgt 1.052,3 Mio. € (2011: 718,2 Mio. €). Im laufenden Geschäftsjahr erfolgten Einlagen des Gesellschafters in Höhe von 36,0 Mio. € (Gesellschafterbeschluss vom 1. Oktober 2012) und 298,1 Mio. € (Gesellschafterbeschluss vom 20. Dezember 2012).

Zum 31.12.2012 werden Gewinnrücklagen in Höhe von 1.661,1 Mio. € (2011: 1.539,3 Mio. €) ausgewiesen. Diese beinhalten mit –47,6 Mio. € (2011: –0,4 Mio. €) versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, die nicht reklassifizierungsfähig sind und somit in nachfolgenden Berichtsperioden nicht mehr erfolgswirksam berücksichtigt werden dürfen.

Die sonstigen Rücklagen enthalten kumulierte ergebnisneutrale Änderungen des Eigenkapitals. Hier werden bei der DAIG der hedge-effektive Teil von Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von

Sicherungsinstrumenten im Rahmen von Cash Flow Hedges sowie die kumulierten Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten erfasst.

Die sonstigen Rücklagen aus Cash Flow Hedges und aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten sind reklassifizierungsfähig. Wird das gesicherte Grundgeschäft der Cash Flow Hedges ergebniswirksam, werden die darauf entfallenden Rücklagen ergebniswirksam reklassifiziert. Die Reklassifizierung der sonstigen Rücklagen aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten erfolgt im Fall der Ausbuchung oder Wertminderung des Vermögenswertes.

Aus den Veränderungen der Cash Flow Hedges und der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen ergibt sich das in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung ausgewiesene sonstige Ergebnis:

in Mio. €	2012	2011
Cashflow Hedges		
Änderungen der Periode	- 34,6	- 30,7
Steuern auf Änderungen der Periode	8,4	9,8
Ergebniswirksame Reklassifizierung	26,5	17,4
Steuern auf ergebniswirksame Reklassifizierung	- 6,0	- 3,9
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen		
Änderungen der Periode	- 69,3	- 7,5
Steuern auf Änderungen der Periode	22,1	2,4
Sonstiges Ergebnis	- 52,9	- 12,5

Die kumulierten sonstigen Rücklagen aus der Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten betragen wie im Vorjahr 0,1 Mio. €.

Die Entwicklung des Konzerneigenkapitals ergibt sich aus der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Unter den nicht beherrschenden Anteilen ist der Anteilsbesitz Dritter an den Konzerngesellschaften erfasst.

(29) Rückstellungen

in Mio. €	31.12.2012		31.12.2011	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig geändert*
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	319,0	—	254,2	—
Steuerrückstellungen				
(laufende Ertragsteuern ohne latente Steuern)	—	71,4	—	73,2
Übrige Rückstellungen				
Umweltschutzmaßnahmen	27,5	1,9	28,7	3,5
Verpflichtungen aus dem Personalbereich (ohne Restrukturierung)	2,2	52,5	4,5	41,6
Verpflichtungen aus Restrukturierungen	—	—	—	3,3
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	—	40,8	—	51,2
Nachlaufkosten bei verkauften Objekten	—	1,9	—	1,1
Sonstige übrige Rückstellungen	9,5	17,0	9,5	23,0
	39,2	114,1	42,7	123,7
	358,2	185,5	296,9	196,9

* siehe Erläuterungen (5) a) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entwicklung der übrigen Rückstellungen

in Mio. €	Stand 01.01.12 geändert*	Zuführungen	Auflösungen	Umbuchung Übertrag	Zinsanteil	Inanspruchnahme	Stand 31.12.12
Übrige Rückstellungen							
Umweltschutzmaßnahmen .	32,2	0,2	-1,6	—	1,3	-2,7	29,4
Verpflichtungen aus dem Personalbereich (ohne Restrukturierung)	46,1	33,7	-9,0	1,4	0,9	-18,4	54,7
Verpflichtungen aus Restrukturierungen	3,3	—	-2,4	—		-0,9	0,0
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	51,2	33,0	-4,6	—		-38,8	40,8
Nachlaufkosten bei verkauften Objekten	1,1	1,0	0,0	-0,1		-0,1	1,9
Sonstige übrige Rückstellungen	<u>32,5</u>	<u>3,7</u>	<u>-6,3</u>	<u>0,1</u>	<u>1,2</u>	<u>-4,7</u>	<u>26,5</u>
	<u>166,4</u>	<u>71,6</u>	<u>-23,9</u>	<u>1,4</u>	<u>3,4</u>	<u>-65,6</u>	<u>153,3</u>

* siehe Erläuterungen (5) a) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die DAIG hat verschiedenen Mitarbeitern individuelle Versorgungszusagen gewährt, für deren Höhe grundsätzlich die geleisteten Dienstjahre maßgeblich sind. Die Finanzierung leistungs- und beitragsorientierter Versorgungszusagen, bei denen die DAIG einen bestimmten Versorgungsumfang garantiert, erfolgt durch die Bildung von Pensionsrückstellungen. Für die Versorgungszusagen einzelner Personen wurden Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen. Der Abschluss weiterer Rückdeckungsversicherungen ist nicht vorgesehen.

Die Bewertung der Versorgungsverpflichtungen und der zur Deckung dieser Verpflichtungen notwendigen Aufwendungen erfolgt gemäß dem nach IAS 19 vorgeschriebenen Anwartschafts-barwertverfahren (*Projected Unit Credit Method*). Hierbei werden sowohl die am Stichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften als auch die künftig zu erwartenden Steigerungen von Gehältern und Renten bei der Bewertung berücksichtigt. Die folgenden versicherungsmathematischen Annahmen wurden—jeweils bezogen auf das Jahresende und mit wirtschaftlicher Wirkung für das Folgejahr—getroffen. Die ausgewiesene erwartete Rendite auf das Planvermögen wurde hingegen bereits bei den Zinskosten im jeweils laufenden Wirtschaftsjahr berücksichtigt.

Versicherungsmathematische Annahmen:

in %	2012	2011
Abzinsungsfaktor	2,70	4,60
Gehaltstrend	2,75	2,75
Rententrend	2,00	2,00
Erwartete Rendite des Planvermögens	4,50	4,50

Das Planvermögen besteht ausschließlich aus Rückdeckungsversicherungen die gegen Einmalbetrag abgeschlossen wurden. Die erwartete Rendite orientiert sich an der voraussichtlichen Gesamtverzinsung dieser Anlagen durch das Versicherungsunternehmen. Der Wert der Rückdeckungsversicherungen liegt bei einzelnen Personen über dem jeweils festgestellten Verpflichtungsumfang. Dieser Überschuss der Marktwerte der Vermögenswerte über die Verpflichtung wird unter den langfristigen sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Die leistungsorientierte Verpflichtung (*Defined Benefit Obligation*—DBO) hat sich wie folgt entwickelt:

<u>in Mio. €</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
DBO zum 1. Januar	272,7	269,2
Zinsaufwand	12,1	12,3
Laufender Dienstzeitaufwand	1,9	2,0
Versicherungsmathematische Verluste	71,7	7,2
Übertragungen	—	0,1
Gezahlte Leistungen	– 18,6	– 18,1
DBO zum 31. Dezember	339,8	272,7

Die folgende Tabelle leitet die leistungsorientierte Verpflichtung zur in der Bilanz erfassten Rückstellung für Pensionen über:

<u>in Mio. €</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Barwert der fondsfinanzierten Verpflichtungen	29,0	22,7
Barwert der nicht fondsfinanzierten Verpflichtungen	310,8	250,0
Barwert der gesamten leistungsorientierten Verpflichtungen	339,8	272,7
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	– 20,9	– 19,7
In der Bilanz erfasste Nettoverbindlichkeit	318,9	253,0
Zu aktivierender Vermögenswert	0,1	1,2
In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen	319,0	254,2

Der periodenbezogene Nettopensionsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

<u>in Mio. €</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Zinsaufwand	12,1	12,3
Laufender Dienstzeitaufwand	1,9	2,0
Erwartete Rendite des Planvermögens	– 0,9	– 0,9
	13,1	13,4

Die tatsächlichen Erträge aus Planvermögen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 1,8 Mio. € (2011: 0,9 Mio. €).

Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens hat sich wie folgt entwickelt:

<u>in Mio. €</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1. Januar	19,7	19,4
Erwartete Rendite des Planvermögens	0,9	0,9
Versicherungsmathematische Gewinne	0,9	0,0
Gezahlte Leistungen	– 0,6	– 0,6
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31. Dezember	20,9	19,7

Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung, der beizulegende Zeitwert des Planvermögens und der korrespondierende Finanzierungsstatus haben sich in den letzten fünf Jahren wie folgt entwickelt:

<u>in Mio. €</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung	339,8	272,7	269,2	259,6	249,5
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	– 20,9	– 19,7	– 19,4	– 19,1	– 18,8
Fehlbetrag des Plans	318,9	253,0	249,8	240,5	230,7

Die folgende Tabelle zeigt die erfahrungsbedingten Anpassungen bezüglich der Schulden des Plans in der jeweiligen Periode und die Differenz zwischen der erwarteten und der tatsächlichen Rendite des Planvermögens:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Erfahrungsbedingte Anpassungen bzgl. der Schulden des Plans (in %)	-0,1	0,9	-0,6	-0,6	2,6
Erfahrungsbedingte Anpassungen bzgl. des Vermögens des Plans (in %)	4,5	0,0	-0,2	0,4	0,6
Differenz zwischen der erwarteten und der tatsächlichen Rendite des Planvermögens (in Mio. €)	0,9	0,0	0,1	0,1	0,1

In 2012 wurden versicherungsmathematische Verluste in Höhe von 69,3 Mio. € (ohne Berücksichtigung latenter Steuern) im sonstigen Ergebnis erfasst. Insgesamt sind im sonstigen Ergebnis in Höhe von 70,0 Mio. € (ohne Berücksichtigung latenter Steuern) versicherungsmathematische Verluste von leistungsorientierten Pensionszusagen erfasst.

Die Pensionsrückstellungen enthalten in Höhe von 9,4 Mio. € (2011: 8,6 Mio. €) Haftungsverpflichtungen für auf ehemals verbundene Unternehmen der Viterra-Gruppe übertragene Pensionsverpflichtungen, die sich auf unverfallbare Anwartschaften und die Zahlung laufender Renten beziehen. Unter den übrigen sonstigen Vermögenswerten ist ein entsprechender langfristiger Anspruch ausgewiesen.

Übrige Rückstellungen

Rückstellungsaufösungen erfolgen grundsätzlich gegen die Aufwandsposten, gegen die die Rückstellungen ursprünglich gebildet worden sind.

Die Rückstellungen für Umweltschutzmaßnahmen betreffen im Wesentlichen die Beseitigung von Verunreinigungen an Standorten von ehemaligen Raab Karcher-Gesellschaften. Mit der Sanierung wurde bereits begonnen oder es liegen Vereinbarungen mit Behörden vor, wie der jeweilige Schaden zu beseitigen ist. Die Kostenschätzungen basieren auf Gutachten, die die voraussichtliche Dauer der Schadensbeseitigung und die voraussichtlichen Kosten enthalten.

Die Verpflichtungen aus dem Personalbereich betreffen Rückstellungen für Altersteilzeit, für Tantiemen, Abfindungen außerhalb von Restrukturierungen sowie sonstige Personalaufwendungen. Bestandteil der sonstigen Personalaufwendungen ist eine auf Basis der Regelungen des IFRS 2 ermittelte Rückstellung für den Long Term Incentive Plan (LTIP) in Höhe von 25,6 Mio. € (2011: 16,3 Mio. €) (siehe Kapitel (42) Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen).

Die Rückstellung für Restrukturierung betrifft Personalaufwendungen, die durch Personalreduzierungsmaßnahmen anfallen.

Die noch nicht abgerechneten Lieferungen und Leistungen und Nachlaufkosten bei verkauften Objekten betreffen ausstehende Abrechnungen sowie vertraglich geregelte Restarbeiten.

Die sonstigen übrigen Rückstellungen enthalten unter anderem zukünftige nicht an Mieter weiterbelastbare Kosten im Zusammenhang mit Wärme-Contracting, Kosten der Eigentumsumschreibungen und Kosten für Rechtsstreitigkeiten.

(30) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

<u>in Mio. €</u>	<u>31.12.2012</u>		<u>31.12.2011</u>	
	<u>langfristig</u>	<u>kurzfristig</u>	<u>langfristig</u>	<u>kurzfristig</u>
Verbindlichkeiten				
aus Vermietung	—	19,3	—	16,8
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	<u>0,3</u>	<u>26,7</u>	<u>0,3</u>	<u>20,8</u>
	<u>0,3</u>	<u>46,0</u>	<u>0,3</u>	<u>37,6</u>

(31) Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2012		31.12.2011	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	1.297,0	337,1	1.424,5	117,6
gegenüber anderen Kreditgebern	4.402,6	300,5	4.661,8	449,0
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	—	35,4	—	42,8
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	—	7,0	—	7,2
Cashflow Hedges	67,1	—	59,8	—
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	—	3,8	—	2,6
	5.766,7	683,8	6.146,1	619,2

Zum 31. Dezember 2012 wurden finanzielle Verbindlichkeiten von den langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten in die kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten umgegliedert. Diese Umgliederungen betreffen Darlehen, die im Zuge von Immobilienverkäufen im nächsten Jahr zu tilgen sind. Nach erfolgtem Verkauf dieser Immobilien sind entsprechende Anteile aus dem Verkauf der Immobilien für die Tilgung der Darlehen zu verwenden (siehe Kapitel (20) Investment Properties).

Die Nominalverpflichtungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern haben folgende Fälligkeiten und Durchschnittszinssätze:

in Mio. €	Nominalverpflichtung 31.12.2012	Laufzeit	Durchschnitts- Zinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2013	2014	2015	2016	2017	ab 2018
Verbriefungstransaktion									
—GRAND plc	4.325,3	2018	2,90%	276,6	1.000,0	700,0	650,0	650,0	1.048,7
Akquisitionsdarlehen									
—Akquisitionsfinanzierung I	220,8	2013	4,74%	220,8	—	—	—	—	—
—Akquisitionsfinanzierung II	252,8	2015	5,45%	3,7	3,9	245,2	—	—	—
—Akquisitionsfinanzierung III	147,3	2018	3,73%	3,1	3,3	3,4	3,6	3,7	130,2
—Akquisitionsfinanzierung IV	166,8	2018	4,27%	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	157,8
Hypothekendarlehen	1.205,5	2037	3,10%	122,9	67,3	53,7	52,3	200,7	708,6
(davon Prolongationen)				(80,2)	(26,4)	(13,7)	(13,4)	(167,4)	(168,2)
	6.318,5			628,9	1.076,3	1.004,1	707,7	856,2	2.045,3

Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen.

Die Nominalverpflichtungen sind in Höhe von 6.313,4 Mio. € (2011: 6.713,5 Mio. €) durch Grundschulden sowie weitere Sicherheiten (Kontoverpfändungen, Abtretungen und Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen und Bürgschaften) gegenüber den Gläubigern gesichert.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden mit Nominalzinssätzen zwischen 0,0% und 8,0% (durchschnittlich rund 3,16%) verzinst. Die Finanzverbindlichkeiten insgesamt beinhalten kein wesentliches kurzfristiges Zinsänderungsrisiko, da es sich entweder um Finanzierungen mit langfristiger Zinsbindung handelt oder um variabel verzinsliche Verbindlichkeiten, die mittels geeigneter derivativer Finanzinstrumente abgesichert sind (siehe Erläuterung (35) Finanzielles Risikomanagement).

Un- bzw. niedrigverzinsliche Darlehen, für die im Gegenzug Belegungsrechte zu Konditionen unterhalb der Marktmieten gewährt werden, sind mit ihren Barwerten angesetzt.

Im Berichtsjahr erfolgten planmäßige Tilgungen in Höhe von 380,8 Mio. € sowie außerplanmäßige Rückzahlungen von insgesamt 4.493,8 Mio. €. Dem standen Darlehensaufnahmen in Höhe von 4.469,6 Mio. € gegenüber. In den außerplanmäßigen Tilgungen sowie den Darlehensaufnahmen ist die Restrukturierung der Verbriefungstransaktion (GRAND plc) enthalten.

Verbriefungstransaktion GRAND plc

Für die im Jahr 2006 im Zusammenhang mit der Verbriefungstransaktion (GRAND plc) in zwei Tranchen ausgegebenen Inhaberschuldverschreibungen konnte mit Wirkung vom 21. Dezember 2012 eine Restrukturierung mit geänderten Kreditbedingungen abgeschlossen werden. Das Nominalvolumen der Inhaberschuldverschreibungen valutiert zum Ende des Geschäftsjahres mit 4.325,3 Mio. €. (2011: 4.643,0 Mio. €). Im Geschäftsjahr 2012 wurden Nettotilgungsleistungen in Höhe von 317,7 Mio. € sowie Zinszahlungen in Höhe von 193,6 Mio. € erbracht. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz betrug bis zum Tag der Umsetzung der Restrukturierung, dem 21. Dezember 2012, 4,66% (incl. Marge). Nach dem 21. Dezember 2012 beläuft sich der durchschnittlich gewichtete Zinssatz in Abhängigkeit der Tilgungen auf 2,90% (incl. Marge).

Eine im Zusammenhang mit der Restrukturierung abgeschlossene Zinssicherung durch eine Kombination von Zinsswaps und Zinsscaps wurde auf die GRAND plc übertragen. Im Zuge der Übertragung sind die Kontrollrechte für die Zinssicherungsinstrumente auf GRAND plc übergegangen. Durch die generelle Kostenübernahmevereinbarung besteht hieraus für DAIG ein anhaltendes Engagement (continuing involvement). Das verbleibende Risiko besteht in einem Kreditausfall der emittierenden Bank. Durch die Restrukturierung entspricht im Zeitpunkt der Erstbewertung der Buchwert dem beizulegenden Zeitwert. Der beizulegende Zeitwert ergibt sich aus der Nominalschuld in Höhe von 4.325,3 Mio. € abzüglich dem continuing involvement in Höhe von 8,2 Mio. € zuzüglich dem beizulegenden Zeitwert für Zinssicherungsgeschäfte der ursprünglichen Verbindlichkeit in Höhe von 83,1 Mio. €. Zum 31. Dezember 2012 beträgt der Buchwert der Finanzverbindlichkeit gegenüber GRAND plc 4.398,4 Mio. €.

Der Rückkaufwert des continuing involvement entspricht dem aktuellen beizulegenden Zeitwert in Höhe von –12,4 Mio. €.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die undiskontierten Zahlungsabflüsse, die zum Rückkauf ausgebuchter finanzieller Vermögenswerte mit continuing involvement erforderlich wären, ersichtlich:

in Mio. €	Cashflows		
	2013	2014	2015 bis 2017
Zinsswaps	–3,9	–10,4	–3,2
Zinsscap	—	0,0	5,1

Die refinanzierten Inhaberschuldverschreibungen (REF-Notes und S-REF Notes) haben eine neue Laufzeit bis Januar 2018 (S-REF Notes: 2023 endfällig; mit zweijähriger Verlängerungsoption) unter gleichzeitiger Festlegung von jährlichen Tilgungszielen. Frühere Tilgungen sind jedoch ohne Vorfälligkeitsentschädigungen gegenüber den Gläubigern möglich.

Um die Tilgungs- bzw. Refinanzierungsziele zu erreichen, können—neben den Tilgungen welche wie bisher aus dem laufenden Geschäft finanziert werden—Teilportfolien der Securitisation-Gruppe einzeln oder gemeinsam refinanziert werden. Das größte Teilportfolio kann darüber hinaus gemäß den Regelungen der geänderten Vertragsbedingungen auch durch Aufteilung in kleinere Unterportfolien, welche in neu zu gründende Gesellschaften ausgelagert werden, teilrefinanziert werden.

Die Securitisation-Gruppe hat sich im Rahmen der Restrukturierung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants), grundsätzlicher Regeln für den Verkauf von Immobilien und einer deutlich umfangreicheren Berichterstattung verpflichtet. Die wesentlichen Covenants sind auch in Zukunft der LTV sowie der sogenannte Zinsdeckungsgrad (Interest Cover Ratio).

Im Rahmen der Kreditvereinbarung stellten die Kreditnehmer Sicherheiten in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen. Diese Sicherheiten können von den Sicherungsnehmern erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (z.B. Verletzung der Financial Covenants) verwertet werden.

Zur Erfüllung der vertraglichen Restrukturierungsziele GRAND konnte die Deutsche Annington Immobilien SE bereits vor Ende des Geschäftsjahres eine Kreditvereinbarung mit der Berlin-Hannoverschen Hypothekenbank über bis zu 656,6 Mio. € abschließen (siehe Erläuterung (43) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag).

Akquisitionsfinanzierung I

Die im Jahr 2007 im Rahmen von Akquisitionsfinanzierungen mit Barclays Capital abgeschlossene Kreditvereinbarung über ursprünglich 250,0 Mio. € mit einer Laufzeit bis Ende 2013 valutiert zum

31. Dezember 2012 mit 220,8 Mio. € (2011: 224,5 Mio. €). Im Rahmen dieser Kreditvereinbarung stellten die Kreditnehmer Sicherheiten in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen. Darüber hinaus wurden Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen gewährt. Diese Sicherheiten können von den Sicherungsnehmern erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (z.B. Verletzung der Financial Covenants) verwertet werden. Die Verzinsung der Inanspruchnahme erfolgt auf Basis des 3-Monats-Euribors. Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos über die gesamte Laufzeit schlossen die Kreditnehmer Fixed Payer Swaps ab. Der durchschnittliche Zinssatz für diese Finanzierung beträgt, unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Zinssicherungen, 4,74% (inkl. Marge). Tilgungen erfolgen pflichtgemäß bei Wohnungsverkäufen sowie zur Einhaltung des vertraglich vereinbarten Verschuldungsgrades.

Akquisitionsfinanzierung II

Der im Jahr 2008 im Rahmen einer Refinanzierungsmaßnahme mit der Landesbank Hessen-Thüringen und der SEB AG abgeschlossene Darlehensvertrag über ursprünglich 300,0 Mio. € mit einer Laufzeit bis April 2015 wertete zum 31. Dezember 2012 mit 252,8 Mio. € (2011: 257,1 Mio. €). Im Rahmen dieses Darlehensvertrages stellten die Kreditnehmer Sicherheiten in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen zur Verfügung. Darüber hinaus wurden Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen gewährt. Die Verzinsung des Darlehens erfolgt auf Basis des 3-Monats-Euribors. Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos über die gesamte Laufzeit schlossen die Kreditnehmer Fixed Payer Swaps mit einem Zinssatz von 5,45% (inkl. Marge) ab. Der Darlehensvertrag beinhaltet eine quartälliche Regeltilgung sowie Pflichtondertilgungen bei Wohnungsverkäufen.

Akquisitionsfinanzierung III

Die im Jahr 2009 im Zusammenhang mit dem Erwerb der PRIMA Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH übernommenen Finanzverbindlichkeiten in Form einer Verbriefungstransaktion (Senior Loan Facility) und eines Bankkredites mit der Eurohypo AG (Junior Loan Facility) wurden im März 2012 vollständig abgelöst. Zu deren Refinanzierung waren bereits in 2011 zwei Darlehensverträge mit der Norddeutschen Landesbank abgeschlossen worden, die im März 2012 mit 150,3 Mio. € zur Auszahlung gelangten und nach Abzug der halbjährlichen Regeltilgung per 31. Dezember 2012 noch mit 147,3 Mio. € werteten. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz beträgt unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Zinssicherungen 3,73% (inkl. Marge) bis zum Laufzeitende im Dezember 2018. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt.

Akquisitionsfinanzierung IV

Der im Jahr 2010 mit der Corealcredit Bank AG abgeschlossene Darlehensvertrag über ursprünglich 178,3 Mio. € wertete zum 31. Dezember 2012 mit 166,8 Mio. € (2011: 173,1 Mio. €). Der durchschnittliche Zinssatz für diese Finanzierung beträgt unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Zinssicherung und je nach Auslauf zum Marktwert zwischen 4,22% und 4,27% (inkl. Marge) bis zum Laufzeitende im April 2018. Der vertraglich vereinbarte Verschuldungsgrad konnte eingehalten werden. Im Rahmen der Kreditvereinbarung wurden Sicherheiten in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt. Darüber hinaus wurden Verpfändungen von Geschäftsanteilen gewährt. Der Darlehensvertrag beinhaltet eine quartälliche Regeltilgung sowie Pflichtondertilgungen bei Wohnungsverkäufen.

In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind zum 31. Dezember 2012 Leasingverbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing in Höhe von 91,3 Mio. € (2011: 90,6 Mio. €) enthalten (Objekt: Spree-Bellevue). In der nachfolgenden Tabelle werden die Summe der Mindestleasingzahlungen und die Überleitung auf deren Barwert dargestellt.

in Mio. €	31.12.2012			31.12.2011		
	Summe der Mindestleasingzahlungen	Zinsanteil	Barwert	Summe der Mindestleasingzahlungen	Zinsanteil	Barwert
Fällig innerhalb eines Jahres . . .	4,5	0,2	4,3	4,4	0,2	4,2
Fällig in 1 bis 5 Jahren	18,7	3,3	15,4	18,5	3,2	15,3
Fällig nach 5 Jahren	229,7	158,1	71,6	234,4	163,3	71,1
	252,9	161,6	91,3	257,3	166,7	90,6

Im Rahmen des Finanzierungsleasings wurde im Geschäftsjahr ein Aufwand in Höhe von 5,1 Mio. € (2011: 5,1 Mio. €) erfasst. Zum Abschlussstichtag bestehen keine wesentlichen unkündbaren Untermietverhältnisse für das Objekt Spree-Bellevue.

(32) Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten resultieren aus der mit dem Jahressteuergesetz 2008 eingeführten Nachversteuerung des bisher steuerfreien sog. EK02-Bestands mit einem Steuersatz von 3%. Die Steuer ist ab 2008 in zehn gleich hohen Jahresraten zu zahlen.

(33) Sonstige Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2012		31.12.2011	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig geändert*
Erhaltene Anzahlungen	—	27,2	—	13,2
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	4,8	21,4	5,1	14,4
	<u>4,8</u>	<u>48,6</u>	<u>5,1</u>	<u>27,6</u>

* Siehe Kapitel (5)a Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten in Höhe von 24,8 Mio. € (2011: 12,6 Mio. €) von Mietern geleistete Abschlagszahlungen auf Betriebskosten, nach der Verrechnung mit den korrespondierenden unfertigen Leistungen.

Die kurzfristigen übrigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten in Höhe von 3,0 Mio. € (2011: 2,1 Mio. €) sonstige Steuern und in Höhe von 8,0 Mio. € Verbindlichkeiten aus der Grand Restrukturierung.

Sonstige Erläuterungen und Angaben

(34) Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Bewertungs- Kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2012	Wertansatz Bilanz nach IAS 39					Wertansatz Bilanz nach IAS 17	Fair Value 31.12.2012
			Nominalwert	fortgeführte Anschaffungs- kosten	Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral		
Vermögenswerte									
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	470,1	470,1						470,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen									
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	LaR	8,6		8,6					8,6
Forderungen aus Vermietung	LaR	11,1		11,1					11,1
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	LaR	0,6		0,6					0,6
Sonstige Vermögenswerte									
Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen	LaR	15,0		15,0					15,0
Finanzielle Vermögenswerte									
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	LaR	33,7		33,7					40,7
Sonstige Ausleihungen	LaR	5,5		5,5					5,5
Dividenden von übrigen Beteiligungen	LaR	2,1		2,1					2,1
Sonstige originäre finanzielle Vermögenswerte									
Langfristige Wertpapiere	AfS	3,8					3,8		3,8
Übrige Beteiligungen	AfS	1,6			1,6				1,6
Schulden									
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen									
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	FLAC	19,3		19,3					19,3
Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	FLAC	27,0		27,0					27,0
Sonstige Verbindlichkeiten									
Verbindlichkeiten aus der GRAND Restrukturierung	FLAC	8,0		8,0					8,0
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten									
gegenüber Kreditinstituten	FLAC	1.634,1		1.634,1					1.688,3
gegenüber anderen Kreditgebern Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	FLAC	4.611,8		4.611,8					4.626,8
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n.a.	91,3						91,3	118,8
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten									
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	FLHFT	7,0				7,0			7,0
Cashflow Hedges	n.a.	67,1				6,4	60,7		67,1
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	n.a.	3,8				3,8			3,8
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:									
Loans and Receivables	LaR	546,7	470,1	76,6	0,0	0,0	0,0	0,0	553,7
Available-for-Sale financial assets	AfS	5,4	0,0	0,0	1,6	0,0	3,8	0,0	5,4
Financial Liabilities									
Held-for-Trading	FLHFT	7,0	0,0	0,0	0,0	7,0	0,0	0,0	7,0
Financial Liabilities measured at Amortised Cost	FLAC	6.335,6	0,0	6.335,6	0,0	0,0	0,0	0,0	6.404,8
Finanzielle Vermögenswerte und Finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht unter IAS 39 fallen									
Leistungen an Arbeitnehmer IAS 19									
Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen		9,4							
Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung		0,1							
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		319,0							

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Bewertungs- Kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2011	Wertansatz Bilanz nach IAS 39					Wertansatz Bilanz nach IAS 17	Fair Value 31.12.2011
			Nominalwert	fortgeführte Anschaffungs- kosten	Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral		
Vermögenswerte									
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	278,5	278,5						278,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen									
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	LaR	25,9		25,9					25,9
Forderungen aus Vermietung	LaR	23,0		23,0					23,0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	LaR	0,6		0,6					0,6
Sonstige Vermögenswerte									
Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen	LaR	6,1		6,1					6,1
Sonstige Finanzforderungen									
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	LaR	33,7		33,7					38,8
Sonstige Ausleihungen	LaR	5,4		5,4					5,4
Dividenden von übrigen Beteiligungen	LaR	2,2		2,2					2,2
Sonstige originäre finanzielle Vermögenswerte									
Langfristige Wertpapiere	AfS	3,6					3,6		3,6
Übrige Beteiligungen	AfS	1,6			1,6				1,6
Schulden									
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen									
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	FLAC	16,8		16,8					16,8
Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	FLAC	21,1		21,1					21,1
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten									
gegenüber Kreditinstituten	FLAC	1.542,1		1.542,1					1.565,4
gegenüber anderen Kreditgebern	FLAC	5.020,2		5.020,2					5.133,0
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	FLAC	42,8		42,8					42,8
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n.a.	90,6						90,6	109,6
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten									
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	FLHHT	7,2				7,2			7,2
Cashflow Hedges	n.a.	59,8				6,2	53,6		59,8
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	n.a.	2,6				2,6			2,6
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:									
Loans and Receivables	LaR	375,4	278,5	96,9	0,0	0,0	0,0	0,0	380,5
Available-for-Sale financial assets	AfS	5,2	0,0	0,0	1,6	0,0	3,6	0,0	5,2
Financial Liabilities									
Held-for-Trading	FLHHT	7,2	0,0	0,0	0,0	7,2	0,0	0,0	7,2
Financial Liabilities measured at Amortised Cost	FLAC	6.643,0	0,0	6.643,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6.779,1
Finanzielle Vermögenswerte und Finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht unter IAS 39 fallen									
Leistungen an Arbeitnehmer IAS 19									
Ausgleichsanspruch									
Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen		8,6							
Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung		1,2							
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		254,2							

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Finanzforderungen haben überwiegend kurze Restlaufzeiten, daher entsprechen deren Buchwerte zum Abschlussstichtag näherungsweise dem beizulegenden Zeitwert.

Die beizulegenden Zeitwerte der sonstigen langfristigen Finanzforderungen entsprechen den Barwerten der mit den Vermögenswerten verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen Zinsparameter.

Die übrigen Beteiligungen werden mit ihren Anschaffungskosten bewertet, da kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und der beizulegende Zeitwert nicht zuverlässig ermittelt werden kann. Im Wesentlichen handelt es sich um die VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH, Bochum, 0,9 Mio. € (2011: 0,9 Mio. €), die Hellerhof GmbH, Frankfurt am Main, 0,3 Mio. € (2011: 0,3 Mio. €) sowie die WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg, 0,3 Mio. € (2011: 0,3 Mio. €).

Die unter den Derivaten ausgewiesenen Fair Values für Cashflow Hedges werden durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows mittels der aktuellen Zinsstrukturkurve zum Bilanzstichtag ermittelt.

Verbindlichkeiten aus der Vermietung sowie Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen haben regelmäßig kurze Restlaufzeiten; die bilanzierten Werte stellen näherungsweise die beizulegenden Zeitwerte dar.

Die Fair Value-Bewertung der sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten erfolgt ebenfalls durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows mittels der aktuellen risikoadjustierten Zinsstrukturkurve zum Bilanzstichtag.

Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien:

2012 in Mio. €	Bewertungs- Kategorie nach IAS 39	aus Zinsen	Erträge aus Ausleihungen	aus Folgebewertung			Dividenden aus übrigen Beteiligungen	Nettoergebnis 2012
				Wert- berichtigung	ausgebuchte Forderungen	ausgebuchte Verbindlichkeiten		
Darlehen und Forderungen Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	LaR	7,3	1,9	-17,0	-0,1	—	—	-7,9
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	AfS	0,1	—	—	—	—	3,0	3,1
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten . . .	FLHfT	0,1	—	—	—	—	—	0,1
	FLAC	-388,1	—	—	—	0,2	—	-387,9
		<u>-380,6</u>	<u>1,9</u>	<u>-17,0</u>	<u>-0,1</u>	<u>0,2</u>	<u>3,0</u>	<u>-392,6</u>

2011 in Mio. €	Bewertungs- Kategorie nach IAS 39	aus Zinsen	Erträge aus Ausleihungen	aus Folgebewertung			Dividenden aus übrigen Beteiligungen	Nettoergebnis 2011
				Wert- berichtigung	ausgebuchte Forderungen	ausgebuchte Verbindlichkeiten		
Darlehen und Forderungen Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	LaR	10,0	1,9	-10,5	0,4	—	—	1,8
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	AfS	0,1	—	—	—	—	2,7	2,8
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten . . .	FLHfT	-2,0	—	—	—	—	—	-2,0
	FLAC	-322,3	—	—	—	1,2	—	-321,1
		<u>-314,2</u>	<u>1,9</u>	<u>-10,5</u>	<u>0,4</u>	<u>1,2</u>	<u>2,7</u>	<u>-318,5</u>

Die Komponenten des Nettoergebnisses erfasst die DAIG grundsätzlich unter den Finanzerträgen und den Finanzaufwendungen.

Das nach der Effektivzinsmethode berechnete Finanzergebnis für finanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, beträgt im Berichtsjahr -391,3 Mio. € (2011: -325,5 Mio. €).

Die der Bewertungskategorie „Darlehen und Forderungen“ (LaR) zuzuordnenden Wertberichtigungen sowie Erträge und Aufwendungen im Zusammenhang mit ausgebuchten Forderungen werden unter sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Der unter der Bewertungskategorie „Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten“ (FLAC) ausgewiesene Ertrag aus ausgebuchten Verbindlichkeiten wurde unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst.

Die folgende Tabelle zeigt eine Zuordnung der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Finanzinstrumente zu den drei Stufen der Fair-Value-Hierarchie. Die einzelnen Hierarchiestufen sind gemäß IFRS 7 wie folgt definiert:

- Stufe 1: Bewertung anhand von Marktpreisen für das spezifische Finanzinstrument
- Stufe 2: Bewertung anhand von Marktpreisen für ähnliche Instrumente oder anhand von Bewertungsmodellen, die auf am Markt beobachtbaren Input-Parametern basieren.
- Stufe 3: Bewertung anhand von Bewertungsmodellen mit signifikanten, nicht am Markt beobachtbaren Input-Parametern

Finanzinstrumente bewertet zum beizulegenden Zeitwert

<u>in Mio. €</u>	<u>Stufe 1</u>	<u>Stufe 2</u>	<u>Stufe 3</u>	<u>Gesamt</u>
2012				
Vermögenswerte				
Sonstige originäre finanzielle Vermögenswerte				
Langfristige Wertpapiere	3,8	—	—	3,8
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	—	—	7,0	7,0
Cashflow Hedges	—	67,1	—	67,1
2011				
Vermögenswerte				
Sonstige originäre finanzielle Vermögenswerte				
Langfristige Wertpapiere	3,6	—	—	3,6
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	—	—	7,2	7,2
Cashflow Hedges	—	59,8	—	59,8

Die anschließende Darstellung zeigt die Entwicklung der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Finanzinstrumente der Stufe 3:

<u>in Mio. €</u>	<u>Stand</u>	<u>Veränderungen</u>		<u>Stand</u>
	<u>01.01.</u>	<u>erfolgs-</u>	<u>zahlungs-</u>	<u>31.12.</u>
		<u>wirksam</u>	<u>wirksam</u>	
2012				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	7,2	-0,1	-0,1	7,0
2011				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	7,0	2,0	-1,8	7,2

Die erfolgswirksamen Veränderungen der Stufe 3 Finanzinstrumente haben ausschließlich das Zinsergebnis beeinflusst.

Der beizulegende Zeitwert der Andienungsrechte für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile wird grundsätzlich durch den Unternehmenswert der Gesellschaften bestimmt; sofern ein vertraglich vereinbarter Mindestkaufpreis diesen Betrag übersteigt, wird dieser Kaufpreis angesetzt. Im Berichtszeitpunkt beträgt der Mindestkaufpreis 6,7 Mio. € (2011: 6,8 Mio. €). Die Sensitivitätsanalyse hat ergeben, dass bei einer Veränderung des Unternehmenswertes um plus 10% die Kaufpreisverbindlichkeit aus gewährten Andienungsrechten zum Bilanzstichtag lediglich um +0,1 Mio. € (2011: +0,2 Mio. €) differieren würde. Eine Minderung des Unternehmenswertes um 10% hätte, wie im Vorjahr, keine niedrigere Kaufpreisverbindlichkeit zur Folge. Die Veränderungen würden sich in voller Höhe im Zinsergebnis niederschlagen.

(35) Finanzielles Risikomanagement

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist die DAIG verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Das übergreifende Risikomanagement des Konzerns ist auf die Unvorhersehbarkeit der Entwicklungen auf den

Finanzmärkten fokussiert und zielt darauf ab, die potentiell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns zu minimieren und Risikokonzentrationen zu vermeiden. Im Einzelnen stellen sich die in Verbindung mit Finanzinstrumenten bestehenden Risiken sowie das damit korrespondierende Risikomanagement wie folgt dar:

Marktrisiken

(a) Währungsrisiken

Aufgrund der begrenzten internationalen Tätigkeit der DAIG bestehen, wie im Vorjahr, keine wesentlichen Währungsrisiken.

(b) Zinsrisiken

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist die DAIG finanzwirtschaftlichen Risiken im Zinsbereich ausgesetzt. Die Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung setzen den Konzern einem zahlungswirksamen Zinsänderungsrisiko aus. Zur Begrenzung bzw. Ausschaltung dieser Risiken setzt die DAIG derivative Finanzinstrumente ein. Diese derivativen Finanzinstrumente dienen zur Absicherung von Zinsrisiken im Zusammenhang mit dem operativen Geschäft und dürfen grundsätzlich nicht zu Spekulationszwecken eingesetzt werden.

Im Rahmen des Managements von Zinsrisiken findet eine laufende Beobachtung des Marktes statt. Im Rahmen einer laufenden Analyse wird verifiziert, ob Marktveränderungen einen negativen Einfluss auf die Zinssituation der DAIG haben. Wo möglich und sinnvoll, werden in diesen Fällen derivative Finanzinstrumente eingesetzt. Insbesondere werden variabel verzinsliche Verbindlichkeiten direkt mit einem Fixed Payer Swap bzw. anderen geeigneten Finanzinstrumenten zinsgesichert, um vor zukünftigen Zinsschwankungen abgesichert zu sein.

Im Rahmen der GRAND-Finanzierung besteht eine Inkongruenz zwischen Basisgeschäft und Zinssicherung. Diese resultiert daraus, dass die verkaufsbedingte Tilgung der Inhaberschuldverschreibungen in der Vergangenheit geringer ausgefallen ist als das vereinbarte Amortisationsprofil des zur Zinssicherung bei GRAND eingesetzten Fixed Payer Swaps. Der überschießende Betrag ist über eine Cap-Vereinbarung mit einer Zinsobergrenze versehen.

Nach den von der DAIG verfolgten Strategien ist der Einsatz von Derivaten nur dann erlaubt, wenn ihnen bilanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, vertragliche Ansprüche oder Verpflichtungen und geplante operative Transaktionen zugrunde liegen.

Eine Sensitivitätsanalyse zu den Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten ist diesem Kapitel vorangestellt; die Sensitivitätsanalyse im Hinblick auf die Cashflow Hedges findet sich im Kapitel (37) Derivative Finanzinstrumente.

Kreditrisiken

Das Kreditrisiko der DAIG hat sich im Berichtsjahr nicht verändert. Im Konzern bestehen keine signifikanten Konzentrationen hinsichtlich möglicher Kreditrisiken. Verträge über derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen werden nur mit Finanzinstituten guter Bonität abgeschlossen. Der Bereich Finanzen der DAIG befolgt eine konzern einheitliche Richtlinie zur Begrenzung der Kreditrisikokonzentration und managt aktiv das Kontrahentenrisiko. Darüber hinaus setzt die DAIG eine konzernweit gültige Richtlinie ein, um sicherzustellen, dass Mietverträge nur mit Mietern mit guter Bonität abgeschlossen werden. Dem Ausfallrisiko finanzieller Vermögenswerte wird durch angemessene Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Liquiditätsrisiken

Die Konzerngesellschaften der DAIG sind im Wesentlichen durch Fremdkapital finanziert. Die vorhandenen Verbriefungstransaktionen und strukturierten Bankenfinanzierungen sind auf Grund ihres hohen Volumens zum Teil einem erheblichen Refinanzierungsrisiko ausgesetzt. Insbesondere im Rahmen der sogenannten Finanzkrise sind die Liquiditätsrisiken aus Finanzierungen mit hohen Volumina (Volumenrisiken) im Finanzierungsbereich deutlich geworden. Zur Begrenzung dieser Risiken ist die DAIG in ständigem Kontakt mit vielen verschiedenen Marktteilnehmern und überwacht kontinuierlich alle zur Verfügung stehenden Finanzierungsoptionen am Kapital- und Bankenmarkt. Zusätzlich werden die bestehenden Finanzierungen einer frühzeitigen Überprüfung vor der jeweiligen Endfälligkeit

unterzogen, um eine Refinanzierbarkeit sicherzustellen. Der Erfolg dieser Strategie zeigt sich in den erfolgreichen Refinanzierungen der GRAND- sowie der Opera-Verbriefung 2012, wobei insbesondere aus der GRANDRestrukturierung eine signifikante Reduzierung des Volumenrisikos resultiert.

Im Rahmen von bestehenden Kreditverträgen ist die DAIG zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen wie z.B. Schuldendienstdeckungsgrad oder Verschuldungsgrad verpflichtet. Sofern im Falle einer Verletzung dieser Finanzkennzahlen sogenannte Cure Periods (Heilungsperioden) nicht eingehalten werden und keine einvernehmliche Lösung mit den Kreditgebern gefunden wird, kann es zu einer Restrukturierung der Finanzierung mit geänderter Kostenstruktur kommen. Sollten alle in der Praxis gängigen Lösungsmöglichkeiten nicht zum Erfolg führen, hätten die Kreditgeber die Möglichkeit, die Finanzierung fällig zu stellen. Im Rahmen des Risikomanagements wird die Einhaltung dieser Finanzkennzahlen auf Basis der aktuellen Hochrechnungen und Planungsrechnungen laufend überprüft.

Zur Steuerung von Liquiditätsrisiken verwendet die DAIG Liquiditätsprognosen und Liquiditätspläne.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die prognostizierten (undiskontierten) Zahlungsströme der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente mit negativem Marktwert ersichtlich:

in Mio. €	Buchwert 31.12.2012	2013		2014		2015 bis 2019	
		Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten:							
gegenüber Kreditinstituten	1.634,1	40,6	332,7	36,5	60,7	124,8	929,3
gegenüber anderen Kreditgebern	4.611,8	182,0	296,2	82,8	1.015,6	170,8	3.124,9
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	35,4	35,4					
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	91,3	5,2		5,2		26,4	
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten							
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	7,0						4,9
Cashflow Hedges	67,1	26,1		16,6		18,8	
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	3,8	3,8					

Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen.

Um die jederzeitige Zahlungsfähigkeit sowie die finanzielle Flexibilität der DAIG sicherzustellen, wird eine Liquiditätsreserve in Form von Barmitteln vorgehalten.

Nach der Restrukturierung der GRAND-Verbriefung unterliegen die Zahlungsmittelströme und Zahlungsmittelüberschüsse der Securitisation-Gruppe vertraglich vereinbarten Verfügungsvorgaben und Verfügungsbeschränkungen. Danach muss sämtliche Liquidität, die aus Refinanzierungen und Veräußerungen von Grundvermögen stammt, zur Tilgung verwandt werden. Die Zahlungsflüsse und Zahlungsmittelüberflüsse aus der Immobilienbewirtschaftung unterliegen ebenfalls Verfügungsbeschränkungen, wobei alle zur Erhaltung des Geschäftsbetriebes erforderlichen Ausgaben gemäß den vereinbarten Kreditbedingungen getätigt werden dürfen. Aufgrund dieser Verfügungsbestimmungen werden alle zum 31. Dezember 2012 in der Securitisation-Gruppe vorhandenen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in voller Höhe als verfügungsbeschränkt klassifiziert.

Insgesamt verfügt die DAIG zum Stichtag über Kassenbestände und Bankguthaben von 469,9 Mio. € (2011: 278,0 Mio. €). Damit können wir, auch vor dem Hintergrund gegebener Verfügungsbeschränkungen und der Wirtschafts- und Finanzkrise, die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der DAIG gewährleisten.

(36) Kapitalmanagement

Ziele des Kapitalmanagements der DAIG sind:

- Langfristige Wertsteigerung im Interesse von Investoren, Mitarbeitern und Kunden
- Sicherstellung ausreichender Liquiditätsausstattung des Konzerns
- Gewährleistung der Kapitaleinstufungsfähigkeit

- Schaffung finanzieller Flexibilität zur Umsetzung der Wachstums- und Portfoliooptimierungsstrategie
- Ermittlung und Steuerung von Zinsänderungsrisiken sowie Erschließen von Potentialen zur Optimierung des Zinsergebnisses im Rahmen der relevanten Risikopräferenz.

Im Rahmen des Chancen- und Risikomanagements der DAIG werden die Mitglieder des Vorstandes monatlich über die Ergebnisentwicklung und dessen potentielle Auswirkungen auf das Konzerneigenkapital informiert.

Die Eigenkapitalsituation der Tochterunternehmen wird regelmäßig einer Prüfung unterzogen.

Das Eigenkapital der DAIG hat sich wie folgt entwickelt:

<u>in Mio. €</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Eigenkapital	2.677,4	2.229,8 geändert*
Bilanzsumme	10.608,3	10.383,0
Eigenkapitalquote	25,2%	21,5%

* siehe Erläuterungen (5) a) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die DAIG verfügt über ein Treasury Management, das unter anderem durch die Anwendung von Cash-Pooling die Kapitalflüsse der DAIG täglich kontrolliert und optimiert. Darüber hinaus verfügt der Konzern über einen Finanzstatusreport, der wöchentlich aktualisiert wird. Ergänzt wird das Liquiditätsmanagement durch eine kurzfristige Liquiditätsvorschau sowie eine rollierende, monatsgenaue Liquiditätsplanung für das laufende Geschäftsjahr, über die der Vorstand zeitnah unterrichtet wird.

Im Rahmen von Kreditverträgen ist die DAIG zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen wie z.B. dem Schuldendienstdeckungsgrad und dem Verschuldungsgrad verpflichtet. Im Rahmen des internen Prognoseprozesses wird die Einhaltung dieser Finanzkennzahlen auf Basis der aktuellen Hochrechnungen und Planungsrechnungen laufend überprüft. Wie in den Vorjahren wurden auch im Berichtsjahr die in Kreditverträgen geforderten Finanzkennzahlen eingehalten.

Die finanzielle Umsetzung möglicher Akquisitionen plant die DAIG auch in Zukunft durch den optimalen Mix von Bankfinanzierungen, strukturierten Kapitalmarktfinanzierungen und mit entsprechendem Eigenkapitaleinsatz vorzunehmen.

Die DAIG setzt in ihrer Finanzierungsstrategie überwiegend auf langfristige Finanzierungen mit einem angemessenen Anteil von Fremdkapital. Um sich vor Zinsänderungen abzusichern, schließt die DAIG bei variabel verzinslichen Verbindlichkeiten grundsätzlich Zinssicherungen in Form sogenannter Fixed Payer Swaps ab. Die Umsetzung der Finanzierungsstrategie obliegt dem Bereich Finanzen.

(37) Derivative Finanzinstrumente

Dreizehn Fixed Payer Swaps sichern das Zinsrisiko der Akquisitionslinien, die insbesondere zum Zweck der Finanzierung von Portfolioerwerben durch Tochtergesellschaften der Deutsche Annington Immobilien SE abgeschlossen wurden.

Mit Wirksamwerden der Refinanzierung der PRIMA Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH zum 30. März 2012 wurden die im Rahmen der Verbriefungstransaktion Opera Germany (No. 1) GmbH abgeschlossenen Zinsswaps ebenso wie die Zinsswaps der bisherigen Akquisitionsfinanzierung III durch zwei Fixed Payer Swaps der Norddeutschen Landesbank Girozentrale, Hannover abgelöst.

Das Nominalvolumen aller Zinsswaps beträgt zum Berichtszeitpunkt 800,5 Mio. € (2011: 811,1 Mio. €). Die Zinskonditionen variieren zwischen 2,28% und 4,40% bei Laufzeiten von sechsmonat bis sieben Jahren.

in Mio. €	Nominal- betrag	Laufzeit- beginn von	Laufzeit- ende bis	aktueller Durchschnitts- Zinssatz (incl. Marge)
Akquisitionsfinanzierung I				
Grundgeschäfte	220,8	29.12.2006	31.12.2013	3-M-EURIBOR +Marge 0,525%
Zinsswaps	223,1	20.07.2007	20.10.2013	4,213%
Akquisitionsfinanzierung II				
Grundgeschäfte	252,8	18.04.2008	20.04.2015	3-M-EURIBOR +Marge 1,05%
Zinsswaps	254,6	21.07.2008	20.04.2015	4,400%
Akquisitionsfinanzierung III				
Grundgeschäfte	147,3	30.03.2012	31.12.2018	6-M-EURIBOR +Marge 1,04%-2,19%
Zinsswaps	147,3	30.03.2012	31.12.2018	2,393%
Akquisitionsfinanzierung IV				
Grundgeschäfte	166,8	14.12.2010	31.12.2018	3-M-EURIBOR +Marge 0,88%-0,93%
Zinsswaps	175,5	13.04.2011	13.04.2018	3,335%

Der Sicherungszusammenhang wird prospektiv auf Basis einer Sensitivitätsanalyse, retrospektiv auf Basis der kumulierten Dollar-Offset-Methode ermittelt. Die Wertveränderungen der Grundgeschäfte werden auf Basis der hypothetischen-Derivate-Methode ermittelt. Die Auswirkung des Ausfallrisikos auf die beizulegenden Zeitwerte ist im Berichtsjahr -wie im Vorjahr- unwesentlich und führte zu keiner Anpassung des Bilanzansatzes.

Im Rahmen des Cashflow Hedge-Accounting wurden die Derivate zum 31. Dezember 2012 mit ihren negativen Marktwerten (*clean present Fair Values*) in Höhe von insgesamt 67,1 Mio. € (2011: 59,8 Mio. €) unter den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Als Folge der Bewertung wurde das sonstige Ergebnis im Geschäftsjahr mit 5,7 Mio. € (2011: 7,4 Mio. €) belastet.

Aus Ineffektivitäten entstand im Berichtszeitraum nach Berücksichtigung latenter Steuern ein Verlust in Höhe von 0,9 Mio. € (2011: 1,2 Mio. € Gewinn). Im Berichtsjahr erhöhten sich somit die Ineffektivitäten nach Berücksichtigung latenter Steuern um 0,9 Mio. € auf 2,4 Mio. € (2011: 1,5 Mio. €).

Ausgehend von der Bewertung zum 31. Dezember 2012 wurde eine Sensitivitätsanalyse zur Ermittlung der Eigenkapitalveränderung bei einer parallelen Verschiebung der Zinsstruktur um jeweils 50 Basispunkte durchgeführt:

in Mio. €	Eigenkapitalveränderung		
	Sonstige Rücklagen ergebnisneutral	Ineffektivitäten erfolgswirksam	Summe
2012			
+50 Basispunkte	+7,6	-0,5	+7,1
-50 Basispunkte	-9,3	-1,0	-10,3
2011			
+50 Basispunkte	+10,4	+0,2	+10,6
-50 Basispunkte	-14,7	-0,1	-14,8

Alle bei der DAIG zur Anwendung kommenden derivativen Finanzinstrumente sind in eine wirksame Sicherungsbeziehung gemäß IAS 39 eingebunden.

(38) Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel der DAIG im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und Mittelabflüsse verändert haben. In Abstimmung mit IAS 7 (Statements of Cash Flows) wird zwischen Mittelveränderungen aus betrieblicher Tätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wird nach der indirekten Methode aus dem Periodenergebnis ermittelt, dabei werden nicht zahlungswirksame Geschäftsvorfälle, Veränderungen von Bilanzposten, denen betriebliche Ein- oder Auszahlungen vergangener oder zukünftiger Geschäftsjahre gegenüberstehen, sowie Ertrags- und Aufwandsposten, die dem Investitionsoder Finanzierungsbereich zuzurechnen sind, berichtet.

Die Auswirkungen der Veränderung des Konsolidierungskreises werden gesondert ausgewiesen. Eine direkte Abstimmung mit den entsprechenden Veränderungen der Posten der Konzernbilanz ist somit nicht ohne weiteres möglich.

Die Einzahlungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien werden im Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit, die Einzahlungen aus der Veräußerung von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und Investment Properties im Cashflow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen.

Die Veränderung der Vorräte wegen abzurechnender Betriebskosten werden ab 01. Januar 2012 mit den erhaltenen Anzahlungen saldiert und in der Zeile Veränderung der Verbindlichkeiten abgebildet. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst. Siehe auch Erläuterungen (5) a) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Unter Ausübung des Wahlrechts in IAS 7 werden Zinseinzahlungen im Cashflow aus der Investitionstätigkeit und Zinsauszahlungen im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

Der Posten „Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties“ beinhaltet im Wesentlichen Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente unterliegen in Höhe von 363,2 Mio. € Verfügungsbeschränkungen (2011: 46,2 Mio. €).

(39) Eventualschulden

Haftungsverhältnisse bestehen für Sachverhalte, für die die Deutsche Annington Immobilien SE und ihre Tochtergesellschaften Garantien zu Gunsten verschiedener Vertragspartner gegeben haben.

Die Laufzeiten sind in vielen Fällen auf einen vereinbarten Zeitpunkt befristet. In einigen Fällen ist die Laufzeit unbefristet.

Haftungsverhältnisse der DAIG bestehen wie folgt:

<u>in Mio. €</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Vertragserfüllungsbürgschaften	70,1	65,7
Mietbürgschaften	0,2	0,1
Sonstige Verpflichtungen	0,1	0,1
	<u>70,4</u>	<u>65,9</u>

(40) Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Verpflichtungen aus künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund von unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen sind wie folgt fällig:

<u>in Mio. €</u>	<u>Laufzeitende der Verträge</u>	<u>Fällig innerhalb eines Jahres</u>	<u>Fällig in 1 bis 5 Jahren</u>	<u>Fällig nach 5 Jahren</u>	<u>Summe</u>
Mindestleasingzahlungen					
31. Dezember 2012					
Mieten	2013 - 2020	4,6	16,6	7,1	28,3
Leasingverträge	2013 - 2017	4,8	11,2	—	16,0
Erbbaurechtsverträge	2017 - 2094	<u>4,8</u>	<u>19,2</u>	<u>191,0</u>	<u>215,0</u>
		<u>14,2</u>	<u>47,0</u>	<u>198,1</u>	<u>259,3</u>
31. Dezember 2011					
Mieten	2012 - 2020	4,7	15,5	10,9	31,1
Leasingverträge	2012 - 2015	1,3	1,3	—	2,6
Erbbaurechtsverträge	2017 - 2094	<u>4,7</u>	<u>18,7</u>	<u>191,0</u>	<u>214,4</u>
		<u>10,7</u>	<u>35,5</u>	<u>201,9</u>	<u>248,1</u>

Im Rahmen von Miet-, Pacht- und Leasingverträgen wurden im Berichtszeitraum Zahlungen in Höhe von 15,2 Mio. € (2011: 11,4 Mio. €) aufwandswirksam erfasst.

Die Erbbaurechtsverträge der DAIG haben in der Regel eine Laufzeit von 99 Jahren. Die durchschnittliche Restlaufzeit dieser Verträge beträgt zum 31. Dezember 2012 ca. 41 Jahre. Die Erbbaurechtsgeber sind insbesondere der Bund, kirchliche Einrichtungen, Länder und Kommunen sowie die Deutsche Post AG, Bonn.

Neben den Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

<u>in Mio. €</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Sonstige finanzielle Verpflichtungen		
Verträge über TV- Grundversorgung	160,0	136,0
Dienstleistungsverträge Kleininstandhaltung und Hausmeisterdienste	81,3	47,2
IT-Dienstleistungsverträge	20,9	26,1
Sonderumlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	1,3	1,0
Refinanzierungskosten	<u>1,8</u>	<u>—</u>
	<u>265,3</u>	<u>210,3</u>

Den Verpflichtungen aus Verträgen über die TV-Grundversorgung stehen zukünftige Erlöse aus der Vermarktung der TV-Grundversorgung gegenüber.

(41) Rechtsstreitigkeiten und Schadenersatzansprüche

Die DAIG ist Beteiligte in verschiedenen Aktiv- und Passivprozessen, die aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit entstanden sind. Diese Rechtsstreitigkeiten und Schadenersatzansprüche sind Routineangelegenheiten, die sich aus dem normalen Geschäftsverlauf ergeben. Es handelt sich hierbei insbesondere um Mietrechts- und Vertriebsstreitigkeiten.

Keine dieser Rechtsstreitigkeiten und Schadenersatzansprüche wird wesentliche bilanzielle, ergebnismäßige oder liquiditätsmäßige Auswirkungen für die DAIG haben.

(42) Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates oder deren direkte Familienangehörige unterhalten über die Organbeziehungen hinaus keine persönlichen Geschäftsbeziehungen zu Gesellschaften des DAIG-Konzerns.

Ebenso werden weder Geschäftsbeziehungen von DAIG-Gesellschaften mit verbundenen Unternehmen des DAIG-Konzerns noch mit Mitgliedern der Geschäftsleitungen und der Aufsichtsorgane der konsolidierten DAIG-Unternehmen oder deren direkten Familienangehörigen unterhalten.

Die oberen Führungskräfte der DAIG haben als langfristige Anreizkomponente Zusagen erhalten, die sich nach einem Long Term Incentive Plan (LTIP) richten. Die Auszahlung erfolgt geknüpft an bestimmte auslösende Ereignisse (wie etwa Börsengang, Trade Sale oder Change of Control) wobei sich die Höhe der Auszahlung insbesondere an der Wertentwicklung der DAIG (LTIP 2007) bzw. der Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg (LTIP 2011) bis zum Eintritt des auslösenden Ereignisses orientiert.

Die Höhe der für den LTIP gebildeten Rückstellung wird jährlich neu bestimmt und ist neben der Wertentwicklung der DAIG und der Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg von weiteren wertbestimmenden Faktoren wie der Eintrittswahrscheinlichkeit sowie dem prognostizierten Eintrittszeitpunkt der auslösenden Ereignisse abhängig. Die Berechnung erfolgt mittels stochastischer Verfahren und basiert auf Einschätzungen hinsichtlich der oben angeführten wertbestimmenden Faktoren. Der beizulegende Zeitwert einer LTIP-Zusage berechnet sich aus den diskontierten erwarteten Zahlungen an die Berechtigten.

Grundsätzlich handelt es sich bei den Verpflichtungen um Baransprüche der Anspruchsberechtigten. Im Fall eines Börsengangs kann es hingegen hinsichtlich des LTIP 2007 zur Erfüllung durch Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten kommen. Der Anspruch der LTIP-Vereinbarung wird im Laufe der Beschäftigung erdient. Die Höhe der Rückstellung entspricht daher dem bisher erdienten Anspruch zum Bilanzstichtag.

Für die Leistungen aus dem Long Term Incentive Plan (LTIP) hat die Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, die bestehenden Verpflichtungen gegenüber den Mitgliedern des Vorstandes in Höhe von 15,0 Mio. € (2011: 6,1 Mio. €) übernommen. Hierbei handelt es sich um Verpflichtungen im Sinne von IAS 24.17e, die in Höhe von 10,9 Mio. € (2011: 3,7 Mio. €) ehemalige Vorstandsmitglieder betreffen. In Höhe der übernommenen Gesamtverpflichtungen weist die DAIG eine Forderung gegenüber der Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, in den sonstigen Vermögenswerten (siehe Kapitel (22) Sonstige Vermögenswerte) aus.

In 2005 wurden Beratungsverträge mit Terra Firma Capital Partners Limited, London, sowie der terrafirma GmbH, Frankfurt am Main, abgeschlossen. Im Geschäftsjahr 2012 wurden Leistungen in Höhe von 0,1 Mio. € (2011: 0,1 Mio. €) erbracht, von denen 0,1 Mio. € (2011: 0,1 Mio. €) bereits beglichen wurden.

Auf der Grundlage der Gesellschafterbeschlüsse vom 1. Oktober 2012 und 20. Dezember 2012 hat die Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg im Geschäftsjahr insgesamt 334,1 Mio. € in die Kapitalrücklage eingelegt.

Am 23. Januar 2013 wurde von der Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg ein subordinated loan („S“ loan) in Höhe von 239,1 Mio. € als Sacheinlage in die Kapitalrücklage eingebracht.

(43) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wie bereits im Rahmen der GRAND Restrukturierung vereinbart sind am 17. Januar 2013 Verbindlichkeiten der Securitisation-Gruppe in Höhe von 240,0 Mio. € in nachrangige S-REF Notes umgewandelt worden. Am 21. Januar 2013 haben Noteholder von GRAND plc einen gleichlautenden Betrag von ausstehenden Schuldverschreibungen (Notes) in nachrangige Darlehen („S“ loans) umgewandelt, wobei sich die wesentlichen wirtschaftlichen Merkmale der S-REF Notes und „S“ loans entsprechen. Monterey Finance S.à r.l., Luxemburg, eine Schwestergesellschaft der Deutsche Annington Immobilien SE stellte dabei den wesentlichen Teil der umgewandelten Notes in Höhe von 239,1 Mio. €. Im Nachgang an die erfolgte Umwandlung am 21. Januar 2013 wurden die „S“ loans der Monterey Finance S.à r.l., Luxemburg in Höhe von 239,1 Mio. € am 23. Januar 2013 über die Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg im Rahmen einer Sacheinlage in die Kapitalrücklage der Deutsche Annington Immobilien SE eingebracht.

Am 17. Januar 2013 wurden als weiterer Schritt im Rahmen der GRAND Restrukturierung 240,0 Mio. € aus den liquiden Mitteln vertragsgemäß zur Tilgung von REF-Notes verwendet und die zum Jahresende 2012 ausstehenden kurzfristigen Verbindlichkeiten entsprechend reduziert. Diese Tilgung erfolgte zusätzlich zu den laufenden Tilgungen in Höhe von 47,4 Mio. € aus Verkaufserlösen.

Die im Dezember 2012 ausgehandelte Teilrefinanzierung der Securitisation-Gruppe mit der Berlin-Hannoverschen Hypothekenbank kam am 14. Februar 2013 mit einem Kreditbetrag in Höhe von 654,3 Mio. € zur Auszahlung. Der durchschnittliche Zinssatz dieser Finanzierung beträgt gewichtet 3,144%. Die Laufzeit wird 5 Jahre ab Auszahlung betragen. Sicherheiten wurden in

Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt. Im Rahmen dieser Refinanzierung wurden am Auszahlungstag insgesamt 545,1 Mio. € der ausstehenden REF-Notes getilgt. Darüber hinaus flossen 60,6 Mio. € in die Rückzahlung von Hypothekendarlehen. Die verbleibenden Beträge werden zur Finanzierung der Transaktionskosten verwendet sowie zur Unterstützung künftiger Teilrefinanzierungen der Securitisation-Gruppe vorgehalten. Mit den bereits vorhandenen Mitteln sowie den Zuführungen aus Verkaufserlösen im Januar 2013 stehen damit Mittel von insgesamt ca. 52,2 Mio. € für Teilrefinanzierungen der Securitisation-Gruppe zur Verfügung.

(44) Bezüge

Bezüge des Aufsichtsrates

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben im Geschäftsjahr 194 T€ (2011: 237 T€) für ihre Tätigkeit erhalten.

Gesamtbezüge des Vorstandes

Die Gesamtbezüge des Vorstandes betragen 3,4 Mio. € (2011: 3,9 Mio. €). Davon entfallen 2,1 Mio. € (2011: 2,3 Mio. €) auf fixe Vergütungen einschließlich geldwerter Vorteile und sonstiger Bezüge. Die variablen Vergütungen von 1,3 Mio. € (2011: 1,6 Mio. €) betreffen Tantiemeansprüche. Die Angabe nach IAS 24.17d beträgt 3,0 Mio. € (2011: 0,0 Mio. €). Davon gelangen 1,5 Mio. € erst in Folgejahren zur Auszahlung.

Pensionsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Mitgliedern des Vorstandes

Die Pensionsverpflichtungen (DBO) gegenüber ehemaligen Mitgliedern des Vorstandes und ihren Hinterbliebenen betragen 12,0 Mio. € (2011: 6,1 Mio. €).

(45) Honorare des Abschlussprüfers

Für die im Geschäftsjahr erbrachten Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sind folgende Honorare (einschließlich Auslagen) als Aufwand erfasst worden:

<u>in Mio. €</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Abschlussprüfungen	1,9	1,8
Andere Bestätigungsleistungen	0,3	0,1
Steuerberatungsleistungen	0,1	0,1
Sonstige Leistungen	0,1	0,3
	<u>2,4</u>	<u>2,3</u>

Aufsichtsrat

Guy Hands, Vorsitzender
Chairman und Chief Investment Officer der Terra Firma Capital Partners Limited, Guernsey

Robert Nicolas Barr (seit 25. September 2012 ruhend)
Operational Managing Director der Terra Firma Capital Partners Limited, London

Arjan Breure
Financial Managing Director der Terra Firma Capital Partners Limited, London

William T. Comfort (bis 10. Mai 2012)
Chairman der Citigroup Venture Capital, New York

Fraser Duncan
Unternehmensberater, London

Neil Hasson (seit 10. Mai 2012)
Managing Director of Citi Property Investors, London

Wolfgang König (bis 1. März 2012)
Unternehmensberater, Esslingen

Prof. Dr. Klaus Rauscher

Unternehmensberater, Berlin

Vorstand

Robert Nicolas Barr (seit 25. September 2012)

Wijnand Donkers, Vorsitzender (bis 25. September 2012)

Klaus Freiberg

Dr. A. Stefan Kirsten

Düsseldorf, den 20. Februar 2013

Robert Nicolas Barr

Klaus Freiberg

Dr. A. Stefan Kirsten

**DAIG Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2012
gemäß § 313 Abs. 2 HGB**

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Annington Immobilien SE	Düsseldorf	
In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen		
Baugesellschaft Bayern mbH	München	94,90
Bundesbahn Wohnungsbaugesellschaft Kassel Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Kassel	94,90
Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Regensburg mbH	Regensburg	94,90
BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH	Frankfurt	94,90
DA DMB Netherlands B.V.	Eindhoven/NL	100,00
Deutsche Annington Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Business GmbH	Bochum	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington Business Management GmbH	Bochum	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington DEWG GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington DEWG Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington DID Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington Dienstleistungs GmbH	Bochum	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington Dienstleistungsmanagement GmbH	Bochum	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington DMB Eins GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Eigentumsverwaltungs GmbH	Bochum	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington EisenbahnWG Karlsruhe Bestands GmbH & Co.KG Deutsche Annington EisenbahnWG Karlsruhe Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington EisenbahnWG Karlsruhe Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Augsburg GmbH & Co.KG	München	100,00 ⁽²⁾
Deutsche Annington EWG Augsburg Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Essen Bestands GmbH & Co.KG	Essen	100,00
Deutsche Annington EWG Essen Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Essen	100,00
Deutsche Annington EWG Essen Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Frankfurt Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington EWG Frankfurt Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington EWG Frankfurt Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Kassel Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington EWG Kassel Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington EWG Kassel Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Köln Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00 ⁽²⁾
Deutsche Annington EWG Köln Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00 ⁽²⁾
Deutsche Annington EWG Köln Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Mainz GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington EWG Mainz Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG München Bestands GmbH & Co.KG	München	100,00 ⁽²⁾
Deutsche Annington EWG München Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	München	100,00 ⁽²⁾
Deutsche Annington EWG München Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Nürnberg GmbH & Co.KG	München	100,00
Deutsche Annington EWG Nürnberg Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Regensburg GmbH & Co.KG	München	100,00
Deutsche Annington EWG Regensburg Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington Finance GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Fundus Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00
Deutsche Annington Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Haus GmbH	Kiel	100,00
Deutsche Annington Heimbau Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Annington Heimbau Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Heimbau GmbH	Kiel	100,00
Deutsche Annington Heimbau Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington Holdings Drei GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Holdings Fünf GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Holdings Sechs GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH	Düsseldorf	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Immobiliendienstleistung Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Immobilien-Dienstleistungen GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Immobilienmanagement GmbH	Bochum	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington Immobilienservice GmbH	München	100,00
Deutsche Annington Immobilienservice West GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Informationssysteme GmbH	Düsseldorf	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington Interim DAMIRA GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington IT-Management GmbH	Düsseldorf	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington Kundenmanagement GmbH	Bochum	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington Kundenservice GmbH	Bochum	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington MIRA Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00 ⁽²⁾
Deutsche Annington MIRA Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00 ⁽²⁾
Deutsche Annington MIRA Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington Personalservice GmbH	Bochum	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington Regenerative Energien GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Revisionsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Rheinland Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00
Deutsche Annington Rhein-Ruhr GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Service GmbH	Frankfurt	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington Solutions GmbH	Bochum	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington Vermögensgesellschaft mbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Vertriebs GmbH	Bochum	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington Vertriebsmanagement GmbH	Bochum	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington Vierte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington WOG E Drei Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington WOG E Eins Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington WOG E Fünf Bestands GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOG E Fünf Bewirtschaftungs GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOG E Fünf Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOG E Sechs Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOG E Sechs Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOG E Sechs Verwaltungs GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOG E Sieben Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOG E Vier Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOG E Vier GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I mbH	Essen	100,00
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft III Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft III mbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Zweite Beteiligungsgesellschaft mbH	Essen	100,00
Deutsche Eisenbahn-Wohnungs-Holdings GmbH & Co.KG	Leipzig	100,00
Deutsche Multimedia Service GmbH	Düsseldorf	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Soziale Wohnen GmbH	Bochum	100,00
Deutsche TGS GmbH	Bochum	51,00
Deutsche TGS West GmbH	Düsseldorf	51,00
Deutsche Wohn-Inkasso GmbH	Bochum	100,00 ⁽¹⁾

<u>Gesellschaft</u>	<u>Sitz</u>	<u>Anteil am Kapital %</u>
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH (Siegau)	Augsburg	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH	Karlsruhe	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Köln mbH	Köln	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Nürnberg GmbH	Nürnberg	94,90
Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
FSG Immobilien GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
FSG Immobilien Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
FSG-Holding GmbH	Düsseldorf	94,80
Immobilienfonds Koblenz-Karthause Wolfgang Hober KG	Düsseldorf	92,71
JANANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90
KADURA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,91
LEMONDAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90
LEVON Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90
MAKAB Beteiligungs Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
MAKAB Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	100,00
MAKANA Beteiligungsgesellschaft Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
MAKANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90
MANGANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90
MELCART Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH	Grünwald	94,80
MIRA Grundstücksgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,90
MIRIS Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90
Monterey Capital I S.à r.l.	Strassen/L	100,00
Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH	Berlin	100,00
“Siege” Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH Mainz	Mainz	94,90
Verimmo2 GmbH	Bochum	100,00 ⁽¹⁾
Viterra Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
Viterra Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00
Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH Essen	Essen	94,90

(1) Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB

(2) die Gesellschaften sind mit Wirkung 14. Februar 2013 auf ihre jeweilige Muttergesellschaft angewachsen

Der folgende Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers gemäß 322 HGB erstellt, bezieht sich auf den vollständigen Konzernabschluss, bestehend aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2012, der Konzern-Kapitalflussrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie aus dem Konzernanhang, gemeinsam mit dem Konzern-Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012. Der Konzernlagebericht ist nicht Bestandteil dieses Prospekts.

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf:

Vermerk zum Konzernabschluss

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf, und ihrer Tochtergesellschaften – bestehend aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernanhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 – geprüft.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter der Deutsche Annington Immobilien SE sind verantwortlich für die Aufstellung dieses Konzernabschlusses. Diese Verantwortung umfasst, dass dieser Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften aufgestellt wird und unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Die gesetzlichen Vertreter sind auch verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zu diesem Konzernabschluss abzugeben. Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung sowie unter ergänzender Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) durchgeführt. Danach haben wir die Berufspflichten einzuhalten und die Abschlussprüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist.

Eine Abschlussprüfung umfasst die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Konzernabschluss enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers. Dies schließt die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, das relevant ist für die Aufstellung eines Konzernabschlusses, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt. Ziel hierbei ist es, Prüfungshandlungen zu planen und durchzuführen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben. Eine Abschlussprüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden und der Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern ermittelten geschätzten Werte in der Rechnungslegung sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung des Konzernabschlusses zu keinen Einwendungen geführt hat.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den

ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2012 sowie der Ertragslage für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr.

Vermerk zum Konzernlagebericht

Wir haben den beigefügten Konzernlagebericht der Deutsche Annington Immobilien SE für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die gesetzlichen Vertreter der Deutsche Annington Immobilien SE sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 2 HGB und unter Beachtung der für die Prüfung von Konzernlageberichten vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung des Konzernlageberichts so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Konzernlagebericht mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Abschlussprüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung des Konzernlageberichts zu keinen Einwendungen geführt hat.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts gewonnenen Erkenntnisse steht der Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Essen, den 22. Februar 2013

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Salzmann
Wirtschaftsprüferin

Dr. Hain
Wirtschaftsprüfer

Deutsche Annington Immobilien GmbH

*Gepürfter Konzernabschluss der Deutsche Annington Immobilien GmbH für das zum 31. Dezember 2011
abgelaufene Geschäftsjahr (erstellt in Übereinstimmung mit den internationalen
Rechnungslegungsstandards „IFRS“)*

Deutsche Annington Immobilien GmbH
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (in Mio. €)

	<u>Erläuterungen</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u> geändert*
Erlöse aus der Vermietung		1.062,8	1.039,3
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		19,8	19,6
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	(6)	<u>1.082,6</u>	<u>1.058,9</u>
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien		136,9	123,5
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien		- 94,1	- 81,6
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties		116,4	101,4
Buchwert der veräußerten Investment Properties		- 94,3	- 71,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	(7)	<u>64,9</u>	<u>71,4</u>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	(8)	<u>249,4</u>	<u>25,8</u>
Wertveränderungen der Vorratsimmobilien	(9)	204,5	0,1
Materialaufwand	(10)	- 552,9	- 529,6
Personalaufwand	(11)	- 90,8	- 83,1
Abschreibungen	(12)	- 6,2	- 5,3
Sonstige betriebliche Erträge	(13)	44,4	46,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(14)	- 70,6	- 82,1
Finanzerträge	(15)	14,7	8,5
Finanzaufwendungen	(16)	- 362,1	- 352,4
Ergebnis vor Steuern		<u>577,9</u>	<u>159,1</u>
Ertragsteuern	(17)	- 154,3	32,1
Periodenergebnis		<u>423,6</u>	<u>191,2</u>
davon entfallen auf:			
Anteilseigner der DAIG		423,0	190,6
Nicht beherrschende Anteile		0,6	0,6

Deutsche Annington Immobilien GmbH
Konzern-Gesamtergebnisrechnung (in Mio. €)

	<u>Erläuterungen</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u> geändert*
Periodenergebnis		<u>423,6</u>	<u>191,2</u>
Cashflow Hedges			
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste		– 30,7	– 28,3
Realisierte Gewinne/Verluste		17,4	19,7
Steuereffekt		5,9	3,7
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen			
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste . .		– 7,5	– 12,5
Steuereffekt		2,4	4,0
Sonstiges Ergebnis	(28)	<u>– 12,5</u>	<u>– 13,4</u>
Gesamtergebnis		<u>411,1</u>	<u>177,8</u>
davon entfallen auf:			
Anteilseigner der DAIG		410,5	177,2
Nicht beherrschende Anteile		<u>0,6</u>	<u>0,6</u>

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

* siehe Erläuterungen (5) a) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Deutsche Annington Immobilien GmbH

Konzernbilanz (in Mio. €)

	<u>Erläuterungen</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u> geändert*	<u>01.01.2010</u> geändert*
Aktiva				
Immaterielle Vermögenswerte	(18)	7,7	11,0	11,8
Sachanlagen	(19)	7,1	5,1	7,1
Investment Properties	(20)	9.893,8	8.436,7	8.434,6
Finanzielle Vermögenswerte	(21)	44,3	46,1	46,3
Sonstige Vermögenswerte	(22)	18,8	16,6	13,6
Laufende Ertragsteueransprüche	(23)	0,2	0,2	0,2
Latente Steueransprüche		0,0	0,0	9,1
Langfristige Vermögenswerte		9.971,9	8.515,7	8.522,7
Vorräte	(24)	326,7	1.499,1	1.571,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(25)	49,5	89,2	76,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	(21)	2,2	6,0	1,9
Sonstige Vermögenswerte	(22)	26,3	20,3	25,2
Laufende Ertragsteueransprüche	(23)	15,9	72,3	55,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(26)	278,5	310,7	275,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	(27)	25,9	—	—
Kurzfristige Vermögenswerte		725,0	1.997,6	2.006,1
Summe Aktiva		10.696,9	10.513,3	10.528,8
Passiva				
Gezeichnetes Kapital		0,1	0,1	0,1
Kapitalrücklage		718,2	718,2	718,2
Gewinnrücklagen		1.539,7	1.116,7	926,1
Sonstige Rücklagen		-41,7	-29,2	-15,8
Eigenkapitalanteil der Anteilseigner der DAIG		2.216,3	1.805,8	1.628,6
Nicht beherrschende Anteile		13,5	12,2	11,6
Eigenkapital	(28)	2.229,8	1.818,0	1.640,2
Rückstellungen	(29)	296,9	295,5	293,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(30)	0,3	0,3	0,4
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(31)	6.146,1	6.500,6	6.981,8
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	(32)	105,6	124,0	141,7
Sonstige Verbindlichkeiten	(33)	5,1	5,4	5,6
Latente Steuerschulden	(17)	691,9	544,3	590,7
Langfristige Schulden		7.245,9	7.470,1	8.013,4
Rückstellungen	(29)	165,2	175,6	173,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(30)	37,6	41,1	40,8
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(31)	619,2	612,2	274,4
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	(32)	26,0	25,6	25,1
Sonstige Verbindlichkeiten	(33)	373,2	370,7	361,6
Kurzfristige Schulden		1.221,2	1.225,2	875,2
Schulden		8.467,1	8.695,3	8.888,6
Summe Passiva		10.696,9	10.513,3	10.528,8

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

* siehe Erläuterungen (5) a) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Deutsche Annington Immobilien GmbH
Konzern-Kapitalflussrechnung (in Mio. €)

<u>1. Januar bis 31. Dezember</u>	<u>Erläuterungen</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u> geändert*
Periodenergebnis		423,6	191,2
Abschreibungen	(12)	6,2	5,3
Zinsaufwendungen/-erträge		350,1	346,2
Ertragsteuern		154,3	- 32,1
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties		- 22,1	- 29,5
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	(8)	- 249,4	- 25,8
Wertveränderungen der Vorratsimmobilien	(9)	- 204,5	- 0,1
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		0,4	- 1,0
Veränderung der Vorräte		112,3	72,6
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte		20,7	3,7
Veränderung der Rückstellungen		- 24,9	- 36,3
Veränderung der Verbindlichkeiten		- 9,2	4,0
Ertragsteuerzahlungen		23,1	- 25,7
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		580,6	472,5
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties		135,2	89,1
Einzahlungen aus Abgängen von Immateriellen Vermögenswerten und übrigem Anlagevermögen		0,0	0,1
Einzahlungen aus dem Abgang Finanzieller Vermögenswerte	(21)	4,1	0,1
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	(20)	- 58,4	- 44,3
Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und übriges Anlagevermögen	(18) (19)	- 2,7	- 3,1
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (Nettoabfluss)	(3)	- 1,6	- 0,6
Auszahlungen für Investitionen in Finanzielle Vermögenswerte	(21)	- 0,3	- 4,0
Zinseinzahlungen		11,5	5,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		87,8	42,6
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanziellen Verbindlichkeiten	(31)	178,5	13,4
Auszahlungen für die Tilgung von Finanziellen Verbindlichkeiten	(31)	- 545,6	- 224,8
Transaktionskosten	(16)	- 33,1	- 2,1
Ein-/Auszahlungen Gesellschafter	(28)	0,0	—
Zinsauszahlungen		- 300,4	- 266,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		- 700,6	- 479,9
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		- 32,2	35,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Jahresanfang		310,7	275,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Bilanzstichtag	(26)	278,5	310,7

Siehe Punkt (38) sowie die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

* siehe Erläuterungen (5) a) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Deutsche Annington Immobilien GmbH
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung (in Mio. €)

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Sonstige Rücklagen			Summe	Eigenkapital der Anteilseigner der DAIG	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
				Cashflow Hedges	Reklassifizierungsfähig	Nicht reklassifizierungs- fähig				
					Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Versicherungs- mathematische Gewinne und Verluste				
Stand 31. Dezember 2009	<u>0,1</u>	<u>718,2</u>	<u>928,0</u>	<u>-29,1</u>	<u>0,1</u>	<u>0,0</u>	<u>-29,0</u>	<u>1.617,3</u>	<u>11,6</u>	<u>1.628,9</u>
Effekt aus der Änderung von Bilanzierungswahlrechten	—	—	<u>-1,9</u>	—	—	<u>13,2</u>	<u>13,2</u>	<u>11,3</u>	—	<u>11,3</u>
Stand 1. Januar 2010 (geändert*)	<u>0,1</u>	<u>718,2</u>	<u>926,1</u>	<u>-29,1</u>	<u>0,1</u>	<u>13,2</u>	<u>-15,8</u>	<u>1.628,6</u>	<u>11,6</u>	<u>1.640,2</u>
Periodenergebnis	—	—	190,6	—	—	—	—	190,6	0,6	191,2
Sonstiges Ergebnis	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Änderungen der Periode	—	—	—	-20,4	0,0	-8,5	-28,9	-28,9	-0,1	-29,0
Ergebniswirksame Reklassifizierung	—	—	—	15,5	—	—	15,5	15,5	0,1	15,6
Gesamtergebnis	—	—	190,6	-4,9	0,0	-8,5	-13,4	177,2	0,6	177,8
Stand 31. Dezember 2010 (geändert*)	<u>0,1</u>	<u>718,2</u>	<u>1.116,7</u>	<u>-34,0</u>	<u>0,1</u>	<u>4,7</u>	<u>-29,2</u>	<u>1.805,8</u>	<u>12,2</u>	<u>1.818,0</u>
Stand 1. Januar 2011 (geändert*)	<u>0,1</u>	<u>718,2</u>	<u>1.116,7</u>	<u>-34,0</u>	<u>0,1</u>	<u>4,7</u>	<u>-29,2</u>	<u>1.805,8</u>	<u>12,2</u>	<u>1.818,0</u>
Periodenergebnis	—	—	423,0	—	—	—	—	423,0	0,6	423,6
Sonstiges Ergebnis	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Änderungen der Periode	—	—	—	-20,9	0,0	-5,1	-26,0	-26,0	0,0	-26,0
Ergebniswirksame Reklassifizierung	—	—	—	13,5	—	—	13,5	13,5	0,0	13,5
Gesamtergebnis	—	—	423,0	-7,4	0,0	-5,1	-12,5	410,5	0,6	411,1
Einlagen und Entnahmen des Gesellschafters	0,0	—	—	—	—	—	—	0,0	—	0,0
Veränderung Konsolidierungskreis	—	—	—	—	—	—	—	—	0,6	0,6
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung	—	—	—	—	—	—	—	—	0,1	0,1
Stand 31. Dezember 2011	<u>0,1</u>	<u>718,2</u>	<u>1.539,7</u>	<u>-41,4</u>	<u>0,1</u>	<u>-0,4</u>	<u>-41,7</u>	<u>2.216,3</u>	<u>13,5</u>	<u>2.229,8</u>

Siehe Erläuterung (28) im Konzernanhang

* siehe Erläuterungen (5) a) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Konzernanhang zum 31. Dezember 2011

Grundsätze der Rechnungslegung

(1) Grundlagen des Konzernabschlusses

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe (im Folgenden: DAIG) ist ein leistungsorientierter Bestandhalter und Bewirtschafter von Wohnimmobilien in Deutschland. Unser Kerngeschäft besteht in der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Dieses ergänzen wir um immobilienbezogene Zusatzleistungen, die für unsere Stakeholder Vorteile bringen. Eine weitere Geschäftsaktivität besteht in der Portfoliooptimierung. Dazu veräußern wir selektiv Bestandsobjekte und integrieren gezielt neue Wohnungsbestände in die Unternehmensgruppe. Mutterunternehmen der DAIG ist die Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg. Die Deutsche Annington Immobilien GmbH ist in Deutschland ansässig und registriert, der eingetragene Firmensitz ist Düsseldorf. Die Hauptgeschäftsstelle befindet sich in Bochum, Philippsstraße 3.

Am 17. Januar 2012 hat die Gesellschafterversammlung beschlossen, die Deutsche Annington Immobilien GmbH in die Deutsche Annington Immobilien AG umzuwandeln. Die für die Umwandlung notwendige Eintragung in das Handelsregister ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses noch nicht erfolgt.

Die Deutsche Annington Immobilien GmbH nutzt das Wahlrecht des § 315a Absatz 3 HGB und ist somit nicht verpflichtet, einen Konzernabschluss nach deutschem Handelsrecht aufzustellen.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 wird in Übereinstimmung mit sämtlichen in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Darüber hinaus sind ergänzend die nach § 315a Absatz 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt worden.

Der Konzernabschluss wird auf Basis fortgeführter Anschaffungs- und Herstellungskosten erstellt, mit Ausnahme von Investment Properties, zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten, derivativen Finanzinstrumenten, zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten und finanziellen Verbindlichkeiten, die sich aufgrund von verbindlichen Andienungsrechten, die Minderheitsgesellschaftern für die von ihnen gehaltenen Anteile gewährt werden, ergeben. Diese werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert, bzw. bei den verbindlichen Andienungsrechten gegebenenfalls mit dem höheren Mindestkaufpreis, bewertet. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Der Konzernabschluss wird in Euro—der funktionalen Währung des Konzerns—aufgestellt. Alle Angaben erfolgen in Millionen Euro (Mio. €), soweit nicht anders vermerkt.

Die Geschäftsführung der Deutsche Annington Immobilien GmbH hat den Konzernabschluss am 22. Februar 2012 aufgestellt.

(2) Konsolidierungsgrundsätze

Unternehmen, die unter der Beherrschung der Deutsche Annington Immobilien GmbH stehen, werden als Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen. Beherrschung liegt vor, wenn die Deutsche Annington Immobilien GmbH die Möglichkeit zur Bestimmung der Finanz- und Geschäftspolitik eines Unternehmens hat, um daraus wirtschaftlichen Nutzen zu ziehen. Gegebenenfalls vorhandene potentielle Stimmrechte werden bei der Beurteilung der Beherrschung berücksichtigt, wenn sie jederzeit ausübbar bzw. umwandelbar sind. Die Einbeziehung von Tochterunternehmen in den Konzernabschluss beginnt zu dem Zeitpunkt, zu dem die Möglichkeit der Beherrschung erstmalig besteht; sie endet, wenn diese Möglichkeit nicht mehr gegeben ist.

Unternehmenszusammenschlüsse werden gemäß der Erwerbsmethode abgebildet. Dabei werden im Rahmen der Neubewertung sämtliche stille Reserven und Lasten des übernommenen Unternehmens aufgedeckt. Vermögenswerte bzw. Veräußerungsgruppen, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden, werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Ein nach Aufdeckung stiller Reserven und Lasten verbleibender positiver Unterschiedsbetrag wird in der Bilanz als Geschäfts- oder Firmenwert aktiviert.

Verbleibt ein negativer Unterschiedsbetrag, werden die Wertansätze der übernommenen Vermögenswerte und Schulden sowie die ermittelten Anschaffungskosten zunächst einer erneuten kritischen Überprüfung

unterzogen. Verbleibt weiterhin ein negativer Unterschiedsbetrag, wird dieser erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ertrag erfasst.

Anteile am Nettovermögen von Tochterunternehmen, die nicht der DAIG zuzurechnen sind, werden unter den nicht beherrschenden Anteilen (im Folgenden: Minderheitenanteile) als separate Komponente des Eigenkapitals ausgewiesen.

Anteilsaufstockungen bei im Mehrheitsbesitz befindlichen und vollkonsolidierten Gesellschaften, beispielsweise durch den Erwerb von Minderheitenanteilen, werden als reine Eigenkapitaltransaktionen abgebildet. Dementsprechend werden entstehende Unterschiedsbeträge direkt im Eigenkapital verrechnet.

Für den Zeitraum, in dem die DAIG Minderheitsgesellschaftern ein Andienungsrecht für die von ihnen gehaltenen Anteile gewährt, werden diese Minderheitenanteile als finanzielle Verbindlichkeiten und nicht als separater Bestandteil des Eigenkapitals ausgewiesen.

Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, auf die ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann, die aber nicht durch die Deutsche Annington Immobilien GmbH beherrscht werden. Dies ist regelmäßig bei einem Stimmrechtsanteil von 20% bis 50% der Fall. Die assoziierten Unternehmen werden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert, da sie für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des DAIG-Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind.

Eine Zweckgesellschaft (SPE) wird konsolidiert, wenn die wirtschaftliche Betrachtungsweise unter Berücksichtigung sämtlicher relevanter Faktoren des Verhältnisses der SPE zur Deutsche Annington Immobilien GmbH und der Risiken und Chancen der SPE zeigt, dass Beherrschung über die SPE ausgeübt wird.

Die Auswirkungen der Geschäftsvorfälle zwischen den in den DAIG-Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sind vollständig eliminiert. Die Abschlüsse der Deutsche Annington Immobilien GmbH sowie ihrer Tochterunternehmen werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

(3) Konsolidierungskreis

Insgesamt wurden zum 31. Dezember 2011 neben der Deutsche Annington Immobilien GmbH 128 (2010: 122) inländische und 2 (2010: 2) ausländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen.

Für alle einbezogenen Tochterunternehmen gilt der Stichtag 31. Dezember für die Abschlusserstellung.

Die Anteilsbesitzliste der DAIG ist als Anlage Bestandteil des Konzernanhangs.

Zum 1. Oktober 2011 wurden 51% der Anteile der B&O Service Rheinland GmbH, Düsseldorf, die zum 6. September 2011 ihren Geschäftsbetrieb aufgenommen hatte, im Zuge der Ausgabe neuer Geschäftsanteile erworben.

Die Gesellschaft wurde anschließend in Deutsche TGS West GmbH umfirmiert.

Das erworbene Nettovermögen der Deutsche TGS West GmbH stellt sich wie folgt dar:

<u>in Mio. €</u>	<u>Buchwert</u>	<u>Beizulegender Zeitwert</u>
Sachanlagen	0,5	0,5
Vorräte	0,1	0,1
Sonstige Vermögenswerte	0,2	0,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0,8	0,8
Sonstige Verbindlichkeiten	0,3	0,3
Erworbenes Nettovermögen	1,3	1,3
davon 51%	0,7	0,7
Kaufpreis für 51% Anteile		0,7
Operatives Ergebnis vor Steuern seit dem Erwerbszeitpunkt		-0,1

Der Umsatz der deutsche TGS West GmbH seit dem Erwerbsstichtag beträgt 0,1 Mio. €.

Die DAIG hat im Geschäftsjahr bei den folgenden Gesellschaften zusätzliche Anteile erworben: FSG Immobilien Verwaltungs GmbH, Düsseldorf 100% (2010: 99,6%) und KADURA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG, Grünwald 94,91% (2010: 92,51%).

Im Berichtsjahr wurden 5 Unternehmen (2010: 2) neu gegründet. Zugänge durch Anteilerhöhung (2010: 1) und Abgänge wegen Aufspaltung (2010: 4) oder Verschmelzung (2010: 5) haben im Berichtsjahr nicht stattgefunden.

(4) Währungsumrechnung

In den Einzelabschlüssen der Deutsche Annington Immobilien GmbH und der einbezogenen Tochtergesellschaften werden Fremdwährungstransaktionen mit dem aktuellen Wechselkurs am Tag des Geschäftsvorfalles in die funktionale Währung umgerechnet. Die Umrechnung von monetären Vermögenswerten und Schulden in Fremdwährung erfolgt zum Stichtagskurs. Nichtmonetäre Posten, die zu historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Kurs zum Zeitpunkt der Erstverbuchung bewertet. Nichtmonetäre Posten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden zum Bilanzstichtag mit dem Kurs umgerechnet, der am Tag der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts gültig war. Entstehende Umrechnungsgewinne und -verluste werden ergebniswirksam erfasst.

(5) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

a) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Geschäftsjahr 2011 hat die DAIG die Vorjahreszahlen entsprechend des IAS 8 für folgende Sachverhalte rückwirkend geändert:

- Ab dem 1. Januar 2011 werden die Aktivwerte der Versicherung zur Insolvenzsicherung der Erfüllungsrückstände aus Altersteilzeit mit den in den Rückstellungen für Altersteilzeit enthaltenen Beträgen für Erfüllungsrückstände verrechnet (siehe Erläuterung o) Rückstellungen im Abschnitt übrige Rückstellungen). Überhänge der beizulegenden Zeitwerte der Aktivwerte werden als Planvermögen in den sonstigen langfristigen Vermögenswerten als Forderungen an Versicherungen ausgewiesen.
- Zur Erhöhung der Transparenz in der Berichterstattung werden bei der DAIG ab dem 1. Januar 2011 versicherungsmathematische Gewinne und Verluste leistungsorientierter Pensionszusagen nicht mehr mittels der Korridor-Methode berücksichtigt, sondern vollständig in der Periode erfasst, in der sie anfallen. Nach IAS 8 sind die Vergleichszahlen für 2010 und 2009 an die geänderte Bilanzierungsmethode anzupassen (siehe Erläuterung o) Rückstellungen im Abschnitt Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen).
- Ab dem 1. Januar 2011 werden die Verbindlichkeiten aus der Zinsabgrenzung als „Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten“ und nicht wie bisher als „Sonstige Verbindlichkeiten“ ausgewiesen (siehe Erläuterungen p) Nichtderivative finanzielle Verbindlichkeiten).

b) Aufwands- und Ertragsrealisierung

Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung beinhalten Einnahmen aus der Vermietung von Bestandsimmobilien (Investment Properties) und von zum Verkauf vorgesehenen Wohnimmobilien (Vorratsimmobilien), die unter Abzug von Erlösschmälerungen entsprechend der zugrunde liegenden Vertragslaufzeiten realisiert werden, sofern die Vergütung vertraglich festgesetzt oder verlässlich bestimmbar und die Erfüllung der damit verbundenen Forderungen wahrscheinlich ist.

Darüber hinaus beinhalten die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung Zahlungen, die im laufenden Jahr und in früheren Jahren von der DAIG für Betriebskosten geleistet und im laufenden Jahr mit den Mietern abgerechnet wurden, sofern die Kosten und die Höhe der Erlöse verlässlich bestimmt werden können. Nebenkosten, für die noch keine Abrechnung erfolgt ist, werden unter den Vorräten ausgewiesen. Darauf entfallende Vorauszahlungen von Mietern werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Bei Immobilienverkäufen erfolgt die Gewinnrealisierung, sobald die maßgeblichen Risiken und Chancen aus der Immobilie auf den Käufer übertragen sind und keine wesentlichen Verpflichtungen bei der DAIG verbleiben. Bei durch den Kaufvertrag limitierten Restverpflichtungen wird der Gewinn nach Bildung einer Rückstellung für das wahrscheinliche Risiko realisiert.

Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung erfasst. Zinsen werden periodengerecht unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode als Aufwand bzw. Ertrag erfasst.

c) Immaterielle Vermögenswerte

Erworbene immaterielle Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten und selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte zu fortgeführten Herstellungskosten aktiviert, wenn die Voraussetzungen für eine Aktivierung selbst erstellter immaterieller Vermögenswerte gemäß IAS 38 vorliegen. Alle immateriellen Vermögenswerte der DAIG weisen eine bestimmbare Nutzungsdauer auf und unterliegen einer planmäßigen linearen Abschreibung. Software und Lizenzen werden grundsätzlich auf Basis einer Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben. Kundenstämme werden linear über zehn Jahre abgeschrieben.

d) Sachanlagen

Gegenstände des Sachanlagevermögens sind zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und—soweit abnutzbar—gemindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet.

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden aktiviert, sofern es wahrscheinlich ist, dass ein mit der Sachanlage verbundener künftiger wirtschaftlicher Nutzen der DAIG zufließen wird und die Anschaffungs- oder Herstellungskosten verlässlich geschätzt werden können.

Die selbst genutzten Immobilien werden über 50 Jahre und die Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen drei und dreizehn Jahren abgeschrieben.

e) Investment Properties

Wenn die DAIG Immobilien erwirbt—sei es durch einen Unternehmenszusammenschluss oder separat—werden diese unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzung entweder als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties), als Vorratsimmobilien oder als selbst genutzte Immobilien klassifiziert.

Investment Properties sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Zu den Investment Properties zählen unbebaute Grundstücke, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten und Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter. Ebenfalls als Investment Properties klassifiziert werden Immobilien, die im Rahmen eines Finanzierungsleasings entsprechend IAS 17 „Leasingverhältnisse“ aktiviert werden und der Definition der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechen. Immobilien, die im Rahmen eines Operating-Leasingverhältnisses geleast werden, werden nicht als Investment Properties klassifiziert und bilanziert.

Investment Properties werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Transaktionskosten, wie z.B. Honorare und Gebühren für Rechtsberatung oder Grunderwerbsteuern, werden bei der erstmaligen Bewertung mit einbezogen. Immobilien, die im Rahmen eines Finanzierungsleasings gehalten werden, werden erstmalig zum beizulegenden Zeitwert der Immobilie bzw. zum Barwert der Mindestleasingzahlungen, sofern dieser Wert niedriger ist, erfasst.

Nach erstmaligem Ansatz werden Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Änderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Der beizulegende Zeitwert der Investment Properties wird nach international anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt. Anwendung findet im Wesentlichen die Ertragswertmethode (*In-come Capitalisation Method*), wobei Ist- bzw. Marktmieten, die Nettokaltmieten und ein risikoadjustierter Kapitalisierungszinssatz zugrunde gelegt werden. Eine ausführliche Beschreibung der Vorgehensweise zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts von Investment Properties ist unter Erläuterung (20) Investment Properties zu finden.

In Übereinstimmung mit den in 2005 im Zuge der Integration der Viterra AG für den erstmaligen IFRS-Konzernabschluss festgelegten Bilanzierungsmethoden für Investment Properties haben wir zum Geschäftsjahresende 2011 Immobilien aus dem Vorratsvermögen den Investment Properties zugeordnet. In 2005 wurde festgelegt, dass Vorratsimmobilien, die nach Ablauf eines sechsjährigen Geschäftszyklus nicht veräußert werden können, wieder den Investment Properties zugeordnet werden. Für aus dem Viterra-Erwerb stammende noch nicht veräußerte Vorratsimmobilien ist dies in 2011 der Fall. Zudem

konnte in der Vergangenheit ein Verkauf der Vorratsimmobilien innerhalb des sechsjährigen Geschäftszyklus in vielen Fällen nicht zu sinnvollen Konditionen realisiert werden. Daher haben wir zum Geschäftsjahresende alle Immobilien, die bisher als potenziell privatisierungsfähig unter den Vorratsimmobilien ausgewiesen wurden, den Investment Properties zugeordnet.

Investment Properties werden ins Sachanlagevermögen umgegliedert, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung der Immobilie belegt wird. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Folgebewertung entsprechen dabei dem beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt der Umklassifizierung.

Investment Properties werden als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte bilanziert, wenn zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen, aber der Besitzübergang vertragsgemäß erst in der Folgeperiode erfolgen wird (siehe I) Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte).

f) Leasing

Finanzierungsleasing

Bei Leasing-Geschäften wird zwischen Finanzierungsleasing und Operating-Leasing unterschieden. Vertragliche Regelungen, die dem Leasingnehmer alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken eines Vermögenswertes übertragen, werden als Finanzierungsleasing bilanziert.

DAIG als Leasingnehmer im Rahmen eines Finanzierungsleasings

Der Leasinggegenstand und die korrespondierende Verbindlichkeit werden zum niedrigeren Wert aus beizulegendem Zeitwert des Leasinggegenstands und dem Barwert der Mindestleasingzahlungen angesetzt. In der Folge wird der Leasinggegenstand entsprechend der für ihn geltenden Standards bilanziert. Die Mindestleasingzahlungen werden in eine Zins- und in eine Tilgungskomponente aufgeteilt.

Operating-Leasing

Alle vertraglichen Regelungen, bei denen nicht alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken übertragen werden, werden als Operating-Leasing klassifiziert.

DAIG als Leasinggeber im Rahmen eines Operating-Leasings

Die Leasingzahlungen werden erfolgswirksam linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst. Die Vermögenswerte, die Gegenstand von Operating-Leasingverhältnissen sind, werden in der Bilanz entsprechend ihren Eigenschaften dargestellt.

DAIG als Leasingnehmer im Rahmen eines Operating-Leasings

Leasingzahlungen werden als Aufwand linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst.

g) Wertminderungen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen

Immaterielle Vermögenswerte und Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden gemäß IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“ auf die Notwendigkeit einer Wertminderung geprüft, sobald Anzeichen oder veränderte Umstände auf einen Wertminderungsbedarf hindeuten. Eine Wertminderung wird erfasst, wenn der erzielbare Betrag des Vermögenswertes den Buchwert unterschreitet. Ist der erzielbare Betrag für einen einzelnen Vermögenswert nicht ermittelbar, so wird die Wertminderung auf Basis der zahlungsmittelgenerierenden Einheit durchgeführt, der der Vermögenswert angehört. Wertminderungen werden aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ein Wertminderungsaufwand wird dann wieder aufgehoben, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwands eine Änderung in den Schätzungen ergeben hat, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrags des Vermögenswertes (bzw. der zahlungsmittelgenerierenden Einheit) herangezogen wurden. Der Buchwert des Vermögenswertes (bzw. der zahlungsmittelgenerierenden Einheit) wird auf den neu geschätzten erzielbaren Betrag erhöht. Der Buchwert ist dabei auf den Wert beschränkt, der bestimmt worden wäre, wenn für den Vermögenswert (bzw. die zahlungsmittelgenerierende Einheit) in Vorjahren kein Wertminderungsaufwand erfasst worden wäre.

h) Nichtderivative finanzielle Vermögenswerte

Forderungen und Darlehen werden zum Zeitpunkt ihres Entstehens, sonstige nichtderivative finanzielle Vermögenswerte zum Handelstag erstmalig bilanziell erfasst. Der Handelstag ist der Tag, an dem die DAIG Vertragspartner des Finanzinstruments wird. Die Erstbewertung aller Finanzinstrumente erfolgt zum Fair Value. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder der finanzielle Vermögenswert übertragen wird und die DAIG weder eine Verfügungsmacht noch wesentliche mit dem Eigentum verbundene Risiken und Chancen zurückbehält.

DAIG ermittelt auf Ebene einzelner Finanzinstrumente, wenn diese wesentlich sind, und für Finanzinstrumente mit ähnlichen Risiken gemeinsam, ob Wertminderungen bereits stattgefunden haben (incurred loss). Wertminderungen werden für einzelne Finanzinstrumente identifiziert, wenn es zu Zahlungsausfällen oder Vertragsbrüchen bei dem Kontrahenten kam oder aufgrund von Ratingverschlechterung und der allgemeinen Informationslage Wertminderungen erkennbar werden (triggering event). Für Gruppen von Finanzinstrumenten mit ähnlichen Risiken werden historische Ausfallwahrscheinlichkeiten in Abhängigkeit der Überfälligkeiten herangezogen (triggering event). Eine Wertminderung wird nach dem Auftreten eines triggering events als Differenz zwischen dem Buchwert und dem diskontierten, noch erwarteten Zahlungsstrom berechnet. Als Diskontsatz dient der ursprüngliche Effektivzins. Wertminderungen werden im Ergebnis und direkt im Buchwert des Finanzinstruments gebucht. Zinserträge wertgeminderter Finanzinstrumente werden weiterhin erfasst. Soweit Anhaltspunkte für eine geringere Wertminderung bestehen, werden diese ergebniswirksam dem Finanzinstrument zugeschrieben.

Bei zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten werden Wertminderungen als Reklassifizierung aus dem sonstigen Ergebnis in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht. Wertaufholungen werden nach den Grundsätzen des IAS 39.66ff erfasst.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Available for Sale financial assets)

Bei den zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten erfolgt die Folgebewertung grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert. In Ausnahmefällen wird die Folgebewertung zu Anschaffungskosten erfolgen, wenn der beizulegende Zeitwert nicht ermittelt werden kann. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden, sofern es sich nicht um eine Wertminderung (impairment loss) handelt, im sonstigen Ergebnis erfasst. Der beizulegende Zeitwert von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten basiert auf dem notierten Marktpreis zum Bilanzstichtag. Wenn ein zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswert ausgebucht wird, werden die kumulierten im sonstigen Ergebnis erfassten Gewinne oder Verluste erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Zinsen aus zinstragenden Finanzinstrumenten dieser Kategorie werden nach der Effektivzinsmethode berechnet. Dividenden aus Eigenkapitalinstrumenten in dieser Kategorie werden in der Gewinn und Verlustrechnung ausgewiesen.

Bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen (Held to Maturity investments)

Die Folgebewertung von Finanzinstrumenten dieser Kategorie erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Ausleihungen und Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode bilanziert.

i) Vorräte

Unter den Vorratsimmobilien werden bis Ende 2011 die im Rahmen des normalen Verlaufs des Geschäftszyklus von sechs Jahren zum Verkauf vorgesehenen Wohnimmobilien, für die eine Teilungserklärung vorliegt, ausgewiesen.

Die Vorratsimmobilien werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder zum niedrigeren Nettoveräußerungswert bewertet. Als Nettoveräußerungswert wird der voraussichtlich erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Veräußerungskosten angesetzt. Dabei wird der erzielbare Verkaufserlös aus aktuellen Marktpreisen vergleichbarer Immobilienbestände abgeleitet.

Ein Verkauf der Vorratsimmobilien innerhalb des sechsjährigen Geschäftszyklus konnte in der Vergangenheit in vielen Fällen nicht zu sinnvollen Konditionen realisiert werden. Aus diesem Grund werden ab dem 31. Dezember 2011 alle Immobilien, auch wenn für diese Immobilien eine Entwicklungsmaßnahme begonnen wurde, einheitlich unter den Investment Properties ausgewiesen (siehe e) Investment Properties). Ein zu diesem Zeitpunkt bestehender Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert der Immobilie und dem vorherigen Buchwert wird ergebniswirksam erfasst.

Die Bilanzierung der noch abzurechnenden Betriebskosten erfolgt gemäß IAS 18.8 Satz 1, die Bewertung im Wesentlichen zu Anschaffungskosten. In den Betriebskosten enthaltene eigene Verwaltergebühren werden zu Herstellungskosten angesetzt. Alle erkennbaren Risiken werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

j) Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten werden als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert, wenn sie direkt dem Erwerb, Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes zugeordnet werden können.

k) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Ursprungslaufzeit von bis zu drei Monaten sowie kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens.

l) Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (assets held for sale)

Langfristige Vermögenswerte, deren Veräußerung geplant ist, realisieren ihren Buchwert überwiegend durch das Veräußerungsgeschäft und nicht durch ihre fortgesetzte Nutzung. Sie sind daher gemäß IFRS 5 bei Erfüllung der nachfolgend genannten Bedingungen als zur Veräußerung gehalten zu klassifizieren.

Die Klassifizierung als zur Veräußerung gehalten setzt voraus, dass die Vermögenswerte im gegenwärtigen Zustand zu gängigen Bedingungen veräußerbar sind und die Veräußerung höchstwahrscheinlich ist. Eine Veräußerung ist höchstwahrscheinlich, wenn der Plan für den Verkauf beschlossen wurde, die Suche nach einem Käufer und die Durchführung des Plans aktiv begonnen wurde, der Vermögenswert zu einem angemessenen Preis aktiv angeboten wird und die Veräußerung erwartungsgemäß innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Klassifizierung erfolgt.

Die Bewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte erfolgt mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Ab dem Zeitpunkt der Klassifizierung als zur Veräußerung gehalten wird die planmäßige Abschreibung der Vermögenswerte eingestellt. Ausgenommen von dieser Bewertung sind Vermögenswerte, die ohnehin einer erfolgswirksamen Bewertung zum beizulegenden Zeitwert unterliegen. In diesen Fällen ist der beizulegende Zeitwert anzusetzen.

Die DAIG bilanziert Investment Properties als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, wenn zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen, aber der Besitzübergang vertragsgemäß erst in der Folgeperiode erfolgen wird. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum vertraglich vereinbarten Verkaufspreis und anschließend mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten.

m) Direkt im Eigenkapital (sonstigen Ergebnis) erfasste Erträge und Aufwendungen

In dieser Position werden erfolgsneutrale Veränderungen des sonstigen Ergebnisses ausgewiesen, soweit sie nicht auf Kapitaltransaktionen mit Anteilseignern (z.B. Kapitalerhöhungen oder Ausschüttungen) beruhen. Hierzu zählen bei der DAIG unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Zeitbewertung von zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten und von derivativen Finanzinstrumenten, die als Cashflow Hedges designed wurden sowie versicherungsmathematische Gewinne und Verluste leistungsorientierter Pensionszusagen.

n) Steuern

Laufende Ertragsteuern

Ertragsteuern für das laufende Geschäftsjahr und frühere Geschäftsjahre werden in dem Umfang, in dem sie noch nicht bezahlt sind, als laufende Ertragsteuerverbindlichkeit angesetzt.

Die Verpflichtungen aus Nachversteuerung des bislang steuerfreien sogenannten EK02-Bestands (siehe Erläuterung (32) Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten) werden zum Barwert bewertet, um der Unverzinslichkeit der Verpflichtung angemessene Rechnung zu tragen.

Latente Steuern

Aktive und passive latente Steuern werden grundsätzlich mittels des *temporary-Konzepts* in Verbindung mit der *liability method* für sämtliche temporäre Unterschiede zwischen steuerlichen und bilanziellen Wertansätzen gebildet. Aktive latente Steuern auf temporäre Unterschiede und Verlustvorträge werden nur angesetzt, sofern ihre Nutzung in Folgejahren ausreichend wahrscheinlich ist. Aktive Steuerlatenzen werden zu jedem Bilanzstichtag auf ihre Werthaltigkeit überprüft. Gegebenenfalls wird der Buchwert eines latenten Steueranspruchs in dem Umfang verringert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird.

Die latenten Steuern werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die nach der derzeitigen Rechtslage in den jeweiligen Ländern zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. erwartet werden. Für die Berechnung der inländischen latenten Steuern wurde für 2011 der kombinierte Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer von 32,6% herangezogen.

Aktive und passive latente Steuern werden nur dann miteinander saldiert, sofern ein einklagbares Recht besteht, die bilanzierten Beträge gegeneinander aufzurechnen, wenn sie gegenüber derselben Steuerbehörde bestehen und die Realisationsperiode übereinstimmt. In Übereinstimmung mit den Regelungen des IAS 12 „Ertragsteuern“ werden latente Steueransprüche bzw.—verbindlichkeiten nicht abgezinst.

o) Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen werden die Verpflichtungen aus der betrieblichen Altersversorgung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (*Projected Unit Credit Method*) entsprechend IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ ermittelt. Danach werden nicht nur die am Stichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften, sondern auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt. Zu jedem Bilanzstichtag wird eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt.

Der bilanzierte Betrag stellt den Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung (Defined Benefit Obligation—DBO) nach Verrechnung mit dem beizulegenden Zeitwert des Planvermögens dar.

Zur Erhöhung der Transparenz in der Berichterstattung werden bei der DAIG ab dem 1. Januar 2011 versicherungsmathematische Gewinne und Verluste leistungsorientierter Pensionszusagen nicht mehr mittels der Korridor-Methode berücksichtigt, sondern gem. IAS 19.93A vollständig in der Periode erfasst, in der sie anfallen.

Mit der Korridor-Methode wurden versicherungsmathematische Gewinne und Verluste erst dann erfolgswirksam erfasst, wenn der am Anfang des Wirtschaftsjahres je Arbeitgeber ermittelte Saldo der kumulierten, noch nicht erfassten versicherungsmathematischen Gewinne bzw. Verluste den Korridor von 10% des höheren Wertes aus Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung (DBO) und dem beizulegenden Zeitwert des Planvermögens überstieg. Der den Korridor übersteigende Teil wurde über die durchschnittliche Restlebensarbeitszeit der pensionsberechtigten Arbeitnehmer verteilt. Sofern es sich bei den Verpflichtungen um solche für bereits ausgeschiedene Arbeitnehmer handelte, wurde der übersteigende Teil im Geschäftsjahr ergebniswirksam verrechnet.

Durch die Anwendung von IAS 19.93A werden versicherungsmathematische Gewinne und Verluste in der Periode ihrer Entstehung bilanziert und vollständig als Komponente des sonstigen Ergebnisses im Eigenkapital außerhalb der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Auch in Folgeperioden werden die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste nicht mehr erfolgswirksam.

Nach IAS 8 sind die Vergleichszahlen zum 1. Januar 2010 und für das Geschäftsjahr 2010 an die geänderte Bilanzierungsmethode anzupassen.

Der Wechsel der Bilanzierungs- und Bewertungsmethode hatte folgende Auswirkungen auf die Vergleichsperioden:

Konzernbilanz zum 1. Januar 2010:

<u>in Mio. €</u>	<u>01.01.2010</u>
Verminderung des Ausgleichsanspruchs für übertragene Pensionsverpflichtungen	- 0,2
Anstieg des Planvermögens	0,7
Verminderung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	- 16,0
Erhöhung der passiven latenten Steuer	5,2
Anstieg des Eigenkapitals	11,3
davon:	
Veränderung der sonstigen Rücklagen	13,2
Veränderung der Gewinnrücklagen	- 1,9

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2010:

<u>in Mio. €</u>	<u>31.12.2010</u>
Anstieg des Ausgleichsanspruchs für übertragene Pensionsverpflichtungen	0,4
Verminderung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	- 2,9
Erhöhung der passiven latenten Steuer	1,0
Anstieg des Eigenkapitals	2,3
davon:	
Veränderung der sonstigen Rücklagen	4,7
Veränderung der Gewinnrücklagen	- 2,4

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den 1. Januar bis 31. Dezember 2010:

<u>in Mio. €</u>	<u>2010</u>
Erhöhung des Personalaufwandes	- 0,7
Verminderung der Ertragsteuern	0,2
Verminderung des Periodenergebnisses	- 0,5
Veränderung des sonstigen Ergebnisses	- 8,5
Gesamtergebnis	- 9,0

Der Dienstzeitaufwand wird im Personalaufwand ausgewiesen. Als Dienstzeitaufwand wird der Anstieg des Barwerts einer leistungsorientierten Verpflichtung bezeichnet, der auf die von Arbeitnehmern in der Berichtsperiode erbrachte Arbeitsleistung entfällt. Der Zinsaufwand der Jahreskosten wird im Finanzergebnis erfasst. Als Zinsaufwand wird der Anstieg des Barwertes einer leistungsorientierten Verpflichtung bezeichnet; dieser entsteht im Grundsatz, weil der Zeitpunkt der Leistungserfüllung eine Periode näher gerückt ist.

Für die Versorgungszusagen einzelner Personen wurden Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen, die als Planvermögen zu klassifizieren sind. Übersteigt der Wert der Rückdeckungsversicherungen den entsprechenden Verpflichtungsumfang, wird in Höhe des überschießenden Betrages ein Vermögenswert unter den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Übrige Rückstellungen

Übrige Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber Dritten aufgrund eines Ereignisses der Vergangenheit besteht, die Inanspruchnahme wahrscheinlich und die voraussichtliche Höhe des notwendigen Rückstellungsbetrages zuverlässig schätzbar ist. Langfristige Rückstellungen werden abgezinst, sofern der Effekt hieraus wesentlich ist. Effekte aus der Aufzinsung von Rückstellungen durch Zeitablauf werden im Zinsaufwand ausgewiesen. Der Abzinsungssatz entspricht einem Satz vor Steuern, der die aktuellen Markterwartungen im Hinblick auf den Zinseffekt sowie die für die Schuld spezifischen Risiken widerspiegelt.

Rückstellungen für Restrukturierungsaufwendungen werden erfasst, wenn der Konzern einen detaillierten, formalen Restrukturierungsplan aufgestellt hat und keine realistische Möglichkeit besteht, sich diesen Verpflichtungen zu entziehen.

Rückstellungen für belastende Verträge werden erfasst, wenn der erwartete wirtschaftliche Nutzen aus dem Vertrag die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen unterschreitet. Die Rückstellung wird mit dem niedrigeren Wert aus dem Barwert der Erfüllungsverpflichtung oder einer möglichen Entschädigung bzw. Strafzahlung bei Ausstieg aus dem Vertrag bzw. bei Nichterfüllung passiviert.

Garantierückstellungen werden erfasst, wenn die entsprechenden Waren oder Dienstleistungen verkauft werden. Der passivierte Betrag beruht auf Erfahrungswerten.

Rückstellungen werden regelmäßig überprüft und bei neuen Erkenntnissen oder geänderten Umständen angepasst.

Im Geschäftsjahr 2011 sind die Aktivwerte der Versicherung zur Insolvenzsicherung der Erfüllungsrückstände aus Altersteilzeit mit den in den Rückstellungen für Altersteilzeit enthaltenen Beträgen für Erfüllungsrückstände verrechnet worden. Nach IAS 8 wurden die Vergleichszahlen zum 1. Januar 2010 und für das Geschäftsjahr 2010 an die geänderte Bilanzierungsmethode angepasst. Durch die rückwirkende Umstellung verringerten sich die sonstigen langfristigen Vermögenswerte sowie die übrigen langfristigen Rückstellungen zum 31. Dezember 2010 um 12,6 Mio. € und zum 1. Januar 2010 um 12,4 Mio. €.

p) Nichtderivative finanzielle Verbindlichkeiten

Die DAIG erfasst nichtderivative finanzielle Schulden am Handelstag. Die Erstbewertung erfolgt zum Fair Value. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die im Vertrag genannten Verpflichtungen beglichen oder aufgehoben sind oder die Verbindlichkeit ausgelaufen ist.

Un- bzw. niedrigverzinsliche Verbindlichkeiten, für deren Gewährung die Kreditgeber Belegungsrechte für Wohnungen zu vergünstigten Konditionen erhalten, werden mit dem Barwert angesetzt.

Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert des Leasinggegenstandes oder dem niedrigeren Barwert der Mindestleasingzahlungen angesetzt.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden, mit Ausnahme von Cashflow Hedges und finanziellen Verbindlichkeiten, die aus bindenden Kaufangeboten für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile resultieren, zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode bilanziert.

Disagien und Geldbeschaffungskosten sind den Finanzverbindlichkeiten direkt zugeordnet.

Im Geschäftsjahr 2011 sind die Verbindlichkeiten aus der Zinsabgrenzung in den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen und nicht wie bisher in den sonstigen Verbindlichkeiten. Nach IAS 8 wurden die Vergleichszahlen zum 1. Januar 2010 und für das Geschäftsjahr 2010 an die geänderte Bilanzierungsmethode angepasst. Durch die rückwirkende Umstellung verringerten sich die sonstigen Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2010 um 49,5 Mio. € und zum 1. Januar 2010 um 41,8 Mio. €. Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten erhöhten sich entsprechend.

q) Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Sämtliche derivative Finanzinstrumente werden erstmalig zum Handelstag erfasst. Die Erstbewertung erfolgt zum Fair Value. Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente werden mit üblichen Marktbewertungsmethoden unter Berücksichtigung der am Bewertungsstichtag vorliegenden Marktdaten ermittelt.

Bei Derivaten, die in keinem Sicherungszusammenhang stehen, werden Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Finanzielle Verbindlichkeiten, die sich aufgrund von Andienungsrechten für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile ergeben, werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der beizulegende Zeitwert wird anhand finanzmathematischer Modelle, wie beispielsweise dem Ertragswertverfahren, ermittelt; sofern der angebotene Kaufpreis diesen Betrag übersteigt, wird der Kaufpreis angesetzt.

Stehen die Derivate in einem Sicherungszusammenhang, richtet sich die Erfassung der Änderungen des beizulegenden Zeitwerts nach der Art der Absicherung:

Bei einem Fair Value Hedge werden die Veränderungen aus der Marktbewertung derivativer Finanzinstrumente und der dazugehörigen Grundgeschäfte ergebniswirksam erfasst.

Bei einem Cashflow Hedge werden die unrealisierten Gewinne und Verluste in Höhe des hedge-effektiven Teils zunächst erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst; die Umbuchung in die Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt zeitgleich mit der Ergebniswirkung des abgesicherten Grundgeschäfts. Der hedge-ineffektive Teil der Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts wird unmittelbar im Ergebnis berücksichtigt.

Die Marktwerte von Instrumenten zur Sicherung von Zinsrisiken werden durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Diskontierung erfolgt anhand der marktüblichen Zinsen über die Restlaufzeit der Instrumente.

r) Zuwendungen der öffentlichen Hand

Die Unternehmen der DAIG erhalten Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Baukostenzuschüssen, Aufwendungszuschüssen, Aufwendungsdarlehen sowie zinsvergünstigten Darlehen.

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden planmäßig in den Perioden als Ertrag erfasst, in denen die entsprechenden Aufwendungen anfallen.

Baukostenzuschüsse werden, soweit sie Baumaßnahmen betreffen, von den Herstellungskosten abgesetzt und über die Nutzungsdauer der zugehörigen Vermögenswerte aufgelöst. Betreffen die Baukostenzuschüsse nicht aktivierungsfähige Instandhaltungsmaßnahmen, erfolgt korrespondierend zum Anfall der Aufwendungen eine ertragswirksame Vereinnahmung.

Die Aufwendungszuschüsse, die in Form von Miet-, Zins- und sonstigen Aufwendungszuschüssen gewährt werden, werden korrespondierend zum Anfall der Aufwendungen ertragswirksam vereinnahmt. Der Ausweis erfolgt unter den anderen Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung.

Bei den zinsvergünstigten Darlehen handelt es sich um Beihilfen der öffentlichen Hand, die -soweit diese im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses zugegangen sind—mit ihrem Barwert bilanziert werden. Der Unterschiedsbetrag zwischen Nominalwert und Barwert wird ergebniswirksam über die Laufzeit der entsprechenden Darlehen erfasst.

s) Eventualschulden

Eventualschulden sind auf vergangenen Ereignissen beruhende mögliche Verpflichtungen gegenüber Dritten, deren Existenz durch das Eintreten oder Nicht-Eintreten zukünftiger unsicherer Ereignisse erst noch bestätigt wird, bzw. auf vergangenen Ereignissen beruhende gegenwärtige Verpflichtungen, bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich ist oder deren Höhe nicht ausreichend verlässlich geschätzt werden kann. Eventualschulden werden gemäß IAS 37 „Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen“ grundsätzlich nicht angesetzt.

t) Schätzungen, Annahmen und Ermessensausübungen des Managements

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert zu einem gewissen Grad Schätzungen und Annahmen, die die bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, die Angabe von Eventualforderungen und -schulden am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Berichtsjahres beeinflussen. Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die konzerneinheitliche Festlegung von Nutzungsdauern, die Annahmen bezüglich der Werthaltigkeit von Grundstücken und Gebäuden, die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen, die Planung der vom Cashflow aus erwarteten Verkäufen abhängigen Tilgungen sowie die Realisierbarkeit zukünftiger Steuerentlastungen. Die tatsächlichen Beträge können sich aufgrund einer von den Annahmen abweichenden Entwicklung der Rahmenbedingungen von den Schätzwerten unterscheiden. In diesem Fall

werden die Annahmen und, sofern erforderlich, die Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden entsprechend prospektiv angepasst.

Annahmen und Schätzungen werden fortlaufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig erscheinen.

Die Annahmen und Schätzungen, die ein wesentliches Risiko in Form einer Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden mit sich bringen können, beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von Investment Properties.

Der beste Hinweis für den beizulegenden Zeitwert von Investment Properties sind auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise vergleichbarer Immobilien. Sofern diese Informationen jedoch nicht vorhanden sind, greift die DAIG auf standardisierte Bewertungsverfahren, wie das Ertragswertverfahren, zurück. Um den beizulegenden Zeitwert mittels des Ertragswertverfahrens zu bestimmen, berücksichtigt die DAIG unter anderem die folgenden Schätzungen und Annahmen: jährliche Nettomieten, zukünftig zu erwartende Mieteinnahmen, Leerstände, Verwaltungskosten und Instandhaltungsaufwendungen. Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswerts wird mit Hilfe eines Rating-Systems ermittelt. Die DAIG vergleicht diese Bewertungen regelmäßig mit tatsächlichen Marktdaten und tatsächlichen Transaktionen.

Darüber hinaus muss die DAIG bei der Erstellung des Konzernabschlusses die Ertragsteuerverpflichtungen schätzen. Dies beinhaltet sowohl die Schätzung der Steuerbelastung, als auch die Beurteilung von temporären Differenzen, die sich aus der unterschiedlichen Behandlung von Bilanzpositionen für steuerliche und bilanzielle Zwecke ergeben. Zur Bestimmung der Rückstellung für Ertragsteuern ist eine Ermessensausübung notwendig, da es im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit Transaktionen und Kalkulationen gibt, bei denen die endgültige Steuerbelastung ungewiss ist.

Aktive latente Steuern werden in dem Ausmaß angesetzt, in dem nachgewiesen werden kann, dass es wahrscheinlich ist, dass zukünftig ein zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporäre Differenz verwendet werden kann. Zu jedem Bilanzstichtag werden die latenten Steueransprüche überprüft und in dem Umfang vermindert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, um den Nutzen des latenten Steueranspruchs zu verwenden. Eine Ermessensausübung ist notwendig, um die Höhe der latenten Steueransprüche zu bestimmen und um zu beurteilen, ob diese Ansprüche verwendet werden können.

Andere Ermessensausübungen bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden durch das Management, die die Beträge im Konzernabschluss erheblich beeinflussen können, stellen sich wie folgt dar:

- Bei erstmaliger bilanzieller Erfassung von Immobilien muss das Management festlegen, ob diese Immobilien als Investment Properties, Vorratsimmobilien oder selbstgenutzte Immobilien klassifiziert werden. Die Klassifizierung legt die Folgebewertung dieser Vermögenswerte fest.
- Die DAIG bewertet Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert. Hätte das Management das Anschaffungskostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, würden die Buchwerte der Investment Properties ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.
- Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden in der Periode ihrer Entstehung bilanziert und vollständig als Komponente des sonstigen Ergebnisses im Eigenkapital erfasst. Auch in Folgeperioden werden die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste nicht mehr erfolgswirksam.

u) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgrund neuer Standards und Interpretationen

Zahlreiche neue Standards, Interpretationen und Änderungen zu bereits veröffentlichten Standards waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2011 anzuwenden.

Im Rahmen des annual improvement project wurden Änderungen an sechs Standards und einer Interpretation vorgenommen. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG.

Die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2011 anzuwenden, betreffen derzeit jedoch die Geschäftstätigkeit der DAIG nicht:

- Änderungen zu IAS 24 „Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen“: Angaben der Geschäftsvorfälle im Rahmen einer Beteiligung des Staates an Privatunternehmen
- Änderungen zu IAS 32 „Finanzinstrumente: Angaben und Darstellung“: Klassifizierung von Bezugsrechten
- IFRIC 14 „IAS19—Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkung“
- IFRIC 19 „Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente“

v) Neue Standards und Interpretationen, die nicht frühzeitig angewendet werden

Die Anwendung folgender Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards ist für das Geschäftsjahr 2011 noch nicht verpflichtend. Die DAIG hat die entsprechenden Verlautbarungen auch nicht freiwillig frühzeitig angewendet. Die verpflichtende Anwendung bezieht sich jeweils auf Geschäftsjahre, die an oder nach dem genannten Datum beginnen:

**Übersicht der neuen Standards und Interpretationen
sowie Änderungen zu bestehenden Standards**

	Verpflichtende Anwendung für die DAIG ab
Änderungen von Standards	
IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“	1.1.2013*
IAS 12 „Ertragsteuern“	1.1.2012*
IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“	1.1.2013*
IAS 27 „Einzelabschlüsse“	1.1.2013*
IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“	1.1.2013*
IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung“	1.1.2014*
IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der IFRS“	1.1.2012*
IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“	1.1.2012
IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“	1.1.2013*
Neue Standards	
IFRS 9 „Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung“	1.1.2015*
IFRS 10 „Konzernabschlüsse“	1.1.2013*
IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“	1.1.2013*
IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen bei anderen Unternehmen“	1.1.2013*
IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“	1.1.2013*

* noch nicht endorsed

IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“

Im Rahmen der Darstellung des sonstigen Ergebnisses wird vorgeschrieben, dass Komponenten, die im Zeitablauf GuV-wirksam (recycled) werden, getrennt von jenen, die dauerhaft GuV-neutral bleiben, auszuweisen sind. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2012 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Änderung an IAS 1 wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

IAS 12 „Ertragsteuern“

Die Änderung des IAS 12 enthält eine teilweise Klarstellung zur Behandlung temporärer steuerlicher Differenzen in Zusammenhang mit der Anwendung des Zeitwertmodells von IAS 40. Bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist es oftmals schwierig zu beurteilen, ob sich bestehende Differenzen im Rahmen der fortgeführten Nutzung oder im Zuge einer Veräußerung umkehren. Die Änderung zu IAS 12 sieht vor, dass grundsätzlich von einer Umkehrung durch Veräußerung auszugehen

ist. Die Änderung ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2012 beginnen, retrospektiv anzuwenden. Die Änderung an IAS 12 wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“

Die Änderungen an IAS 19 betreffen die Abschaffung der aufgeschobenen Erfassung versicherungsmathematischer Gewinne und Verluste (Korridormethode), die Darstellung/Aufteilung von Änderungen der Nettoverbindlichkeit/-vermögenswerte aus leistungsorientierten Vergütungsplänen sowie Zusatzangaben zu Merkmalen und Risiken aus solchen leistungsorientierten Plänen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die DAIG hat frühzeitig durch eine geänderte Wahlrechtsausübung des bestehenden Standards auf die bevorstehenden Änderungen des IAS 19 reagiert und prüft darüber hinausgehende Auswirkungen.

IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“

Durch die Verabschiedung von IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 wurde IAS 28 entsprechend angepasst. Demnach umfasst der Anwendungsbereich des IAS 28 neben den assoziierten Unternehmen ausdrücklich auch Gemeinschaftsunternehmen. Der geänderte Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine freiwillige frühere Anwendung ist unter der Voraussetzung zulässig, dass die weiteren Standards IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12 sowie IAS 27 gleichzeitig angewandt werden. Die DAIG prüft die Auswirkungen des geänderten Standards.

IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung“

Die Ergänzung zum IAS 32 soll Inkonsistenzen der praktischen Handhabung bei der Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten beseitigen. Der geänderte Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die DAIG prüft die Auswirkungen des geänderten Standards.

IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“

Die Änderungen des IFRS 7 betreffen erweiterte Angabepflichten bei der Übertragung finanzieller Vermögenswerte und sollen den Bilanzadressaten ein besseres Verständnis der Auswirkungen der beim Unternehmen verbleibenden Risiken ermöglichen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2011 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Änderungen des IFRS 7 werden voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

In 2011 wurde eine weitere Änderung des IFRS 7 vorgenommen. Dabei handelt es sich um zusätzliche Angabevorschriften für saldierte Finanzinstrumente sowie Finanzinstrumente, die Globalaufrechnungsvereinbarungen oder ähnlichen Vereinbarungen unterliegen. Dabei soll der Abschlussadressat in Form einer Überleitungsrechnung über den Effekt von Aufrechnungsvereinbarungen informiert werden. Der geänderte Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die DAIG prüft die Auswirkungen des geänderten Standards.

IFRS 9 „Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung“

Dieser neue Standard ist Teil des Projektes für einen Nachfolgestandard von IAS 39. Der Standard widmet sich der Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögensgegenständen sowie der Bilanzierung finanzieller Verbindlichkeiten. Statt der bisherigen vier Bewertungskategorien sind finanzielle Vermögenswerte zukünftig entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten (amortised cost) oder zum beizulegenden Zeitwert (fair value) zu bewerten. Die Zuordnung zu einer der beiden Bewertungskategorien hängt davon ab, wie das Unternehmen seine Finanzinstrumente steuert und welche Produktmerkmale die einzelnen finanziellen Vermögenswerte haben. Für finanzielle Verbindlichkeiten enthält IFRS 9 mit Ausnahme der Fair Value Option keine wesentlichen Änderungen. Fair Value-Veränderungen, die sich bei der Wahl der Fair Value Option aufgrund des eigenen Kreditrisikos ergeben, sind im sonstigen Ergebnis des Eigenkapitals (OCI) und nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen. Der Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen; eine frühere Anwendung ist bereits seit 2009 zulässig. Die DAIG prüft die Auswirkungen des neuen Standards.

IFRS 10 „Konzernabschlüsse“

Durch die Verabschiedung von IFRS 10 wurden sämtliche konsolidierungstechnische Vorschriften des vormaligen IAS 27 in IFRS 10 ausgelagert, so dass sich aufgrund der Folgeänderungen des IAS 27 dieser lediglich auf separate Einzelabschlüsse bezieht. Insgesamt wird damit nur noch ein einziges Konsolidierungsmodell für alle beherrschten Unternehmen bestehen. Nach IFRS 10 wird Beherrschung danach bestimmt, ob ein Investor Bestimmungsmacht über das Investitionsobjekt hat, in Abhängigkeit der Performance des Investitionsobjekts schwankende Renditen aus dem Engagement realisiert und seine Bestimmungsmacht über das Investitionsobjekt nutzen kann, um Erträge zu beeinflussen. Der Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine freiwillige frühere Anwendung ist unter der Voraussetzung zulässig, dass die weiteren Standards IFRS 11, IFRS 12 sowie IAS 27 und IAS 28 gleichzeitig angewandt werden. Die DAIG prüft die Auswirkungen des neuen Standards.

IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“

31 „Gemeinschaftlich geführte Einheiten“ ersetzt werden. Das bisher bestehende Wahlrecht zur quotalen Konsolidierung wird gestrichen. Im IFRS 11 werden nur gemeinsame Geschäftstätigkeit und Joint Ventures behandelt. Der Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine freiwillige frühere Anwendung ist unter der Voraussetzung zulässig, dass die weiteren Standards IFRS 10, IFRS 12 sowie IAS 27 und IAS 28 gleichzeitig angewandt werden. Der neue Standard wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG haben.

IFRS 12 „Angaben über das Engagement bei anderen Unternehmen“

Inhaltlich befasst sich IFRS 12 ausschließlich mit im Anhang zu machenden Angaben im Zusammenhang mit in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen sowie nicht einbezogenen Zweckgesellschaften. In Konsequenz sind Regelungen zu Anhangangaben in den ursprünglichen Standards IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28 nicht mehr enthalten. Der Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die DAIG prüft die Auswirkungen des neuen Standards.

IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“

Der neue Standard IFRS 13 enthält neben einer Definition des Begriffs „beizulegender Zeitwert“ (fair value) ausführliche Leitlinien (framework) zur fair value-Bewertung sowie Angabepflichten in Zusammenhang mit Bewertungen zum fair value. Die Regelungen des IFRS 13 finden Anwendung, sofern ein anderer IFRS-Standard eine Bewertung zum fair value vorschreibt oder alternativ zulässt oder Anhangangaben zu fair value-Bewertungen erforderlich sind. Der Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Die DAIG prüft die Auswirkungen des neuen Standards.

Für die nicht gesondert beschriebenen Standards und Interpretationen werden keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG erwartet.

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

(6) Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

<u>in Mio. €</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Mieteinnahmen	730,7	723,7
Abgerechnete Betriebskosten	332,1	315,6
Erlöse aus der Vermietung	1.062,8	1.039,3
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	19,8	19,6
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1.082,6	1.058,9

(7) Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr ein positiver Ergebnisbeitrag in Höhe von 42,8 Mio. € (2010: 41,9 Mio. €) erzielt.

Aus der Veräußerung von Investment Properties wurde ein positiver Ergebnisbeitrag in Höhe von 22,1 Mio. € (2010: 29,5 Mio. €) realisiert.

Dem Gesamtergebnis aus der Veräußerung von Immobilien stehen Transaktionskosten, im Wesentlichen für eigenes Personal, Vertriebsprovisionen sowie sonstigen Verkaufsnebenkosten in den Positionen Personalaufwand, Materialaufwand und sonstiger betrieblicher Aufwand gegenüber.

(8) Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Investment Properties) werden gemäß dem Fair Value-Modell bewertet. Der Buchwert der Investment Properties entspricht somit dem beizulegenden Zeitwert der entsprechenden Immobilien. Gewinne oder Verluste aus einer Änderung des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Bewertung der Investment Properties führte zum 31. Dezember 2011 saldiert zu einem positiven Ergebnis in Höhe von 249,4 Mio. € (2010: 25,8 Mio. €).

Immobilien für die ein Kaufvertrag geschlossen, aber noch kein Besitzübergang erfolgt ist, sind als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte auszuweisen. Der vertraglich vereinbarte Kaufpreis spiegelt die Marktbedingungen wider und entspricht somit dem beizulegenden Zeitwert dieser Immobilien zum Bilanzstichtag. Das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties beinhaltet mit 2,7 Mio. € die erforderliche Wertanpassung. Weitere Erläuterungen zur Bewertung der Investment Properties werden unter Punkt (20) Investment Properties gegeben.

(9) Wertveränderungen der Vorratsimmobilien

Immobilien, die im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zum Verkauf gehalten werden, werden als Vorratsimmobilien klassifiziert und innerhalb des Vorratsvermögens ausgewiesen. Wenn der Buchwert der Vorratsimmobilien den Nettoveräußerungswert übersteigt, werden Wertminderungen auf den Nettoveräußerungswert in Form von Einzelwertberichtigungen vorgenommen. Im Geschäftsjahr wurden für einzelne Vorratsimmobilien Wertminderungen in Höhe von insgesamt 0,1 Mio. € (2010: 5,9 Mio. €) erfolgswirksam erfasst. Wertaufholungen von in Vorjahren vorgenommenen Wertminderungen erfolgten in Höhe von 0,2 Mio. € (2010: 6,0 Mio. €). Ende 2011 wurde nahezu der gesamte Bestand an Vorratsimmobilien in die Investment Properties umgegliedert. Vor Rückübertragungen der Vorratsimmobilien in die Investment Properties erfolgt eine ergebniswirksame Anpassung auf den Fair Value dieser Immobilien. Diese Anpassung auf den Fair Value von in die Investment Properties umgebuchten Vorratsimmobilien betrug im laufenden Jahr 204,4 Mio. €. In 2010 wurden keine Vorratsimmobilien in die Investment Properties rückübertragen.

(10) Materialaufwand

<u>in Mio. €</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Aufwendungen für Betriebskosten	357,8	343,9
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	128,8	125,5
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	66,3	60,2
	<u>552,9</u>	<u>529,6</u>

(11) Personalaufwand

<u>in Mio. €</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Löhne und Gehälter	75,7	69,4
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	15,1	13,7
	<u>90,8</u>	<u>83,1</u>

Die Personalaufwendungen beinhalten Aufwendungen für Restrukturierungsmaßnahmen in Höhe von 3,0 Mio. € (2010: Auflösung von Rückstellungen für Restrukturierungsmaßnahmen in Höhe von 2,4 Mio. €)

sowie Aufwendungen für Altersteilzeitpläne und weitere Abfindungszahlungen in Höhe von 3,7 Mio. € (2010: 2,8 Mio. €).

Für den Long Term Incentive Plan (LTIP) sind 0,9 Mio. € (2010: 3,0 Mio. €) in den Personalaufwendungen enthalten (siehe Erläuterung (29) Rückstellungen). Die Verpflichtungen gegenüber den Mitgliedern der Geschäftsführung für Leistungen aus dem LTIP wurden von der Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, übernommen (siehe Erläuterung (42) Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen).

Im Geschäftsjahr wurden Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 6,7 Mio. € (2010: 6,4 Mio. €) gezahlt.

Zum 31. Dezember 2011 waren 1.279 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2010: 1.101) in der DAIG beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt waren 1.228 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (2010: 1.100) beschäftigt. Zum 31. Dezember 2011 waren in der DAIG 67 Auszubildende (2010: 71) beschäftigt.

(12) Abschreibungen

Die Abschreibungen der immateriellen Vermögenswerte beliefen sich auf 4,2 Mio. € (2010: 3,6 Mio. €); davon entfielen 1,6 Mio. € (2010: 1,6 Mio. €) auf aktivierte Kundenstämme, 1,9 Mio. € (2010: 1,3 Mio. €) auf selbst erstellte Software und 0,7 Mio. € (2010: 0,7 Mio. €) auf Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte. Die Abschreibungen und Wertminderungen auf Sachanlagen betragen im Geschäftsjahr 2,0 Mio. € (2010: 1,7 Mio. €) (siehe Erläuterung (19) Sachanlagen); davon entfielen 0,4 Mio. € (2010: 0,6 Mio. €) auf Wertminderungen für selbst genutzte Immobilien.

(13) Sonstige betriebliche Erträge

<u>in Mio. €</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Schadenersatz und Kostenerstattungen	21,1	20,3
Auflösung von Rückstellungen	9,3	13,4
Auflösung von Wertberichtigungen	1,3	1,2
Übrige	12,7	12,0
	<u>44,4</u>	<u>46,9</u>

Der Posten Schadenersatz und Kostenerstattungen enthält 13,8 Mio. € Versicherungsentschädigungen (2010: 12,2 Mio. €).

(14) Sonstige betriebliche Aufwendungen

<u>in Mio. €</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Prüfungsgebühren und Beratungskosten	12,6	10,5
Wertberichtigungen auf Forderungen	12,1	11,8
Mieten, Pachten und Erbbauzinsen	7,3	7,3
Kfz- und Reisekosten	5,3	5,4
IT- und Verwaltungsdienstleistungen	5,1	13,7
Zuführung zu Rückstellungen	4,7	5,2
Werbekosten	3,7	2,0
Kommunikationskosten und Büromaterial	3,6	4,7
Gerichts- und Notarkosten	2,0	1,6
Verkaufsnebenkosten	1,5	1,4
Übrige	12,7	18,5
	<u>70,6</u>	<u>82,1</u>

Die Übernahme bisher fremd vergebener Leistungen durch eigenes Personal führte zu einem Rückgang der IT- und Verwaltungsdienstleistungen um 7,3 Mio. €.

(15) Finanzerträge

<u>in Mio. €</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Erträge aus übrigen Beteiligungen	2,7	2,4
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1,9	1,9
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10,1	4,2
	<u>14,7</u>	<u>8,5</u>

(16) Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen in Höhe von 362,1 Mio. € (2010: 352,4 Mio. €) betreffen hauptsächlich den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden sowie Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Refinanzierung verschiedener Portfolios.

In den Zinsaufwendungen sind die Zinsanteile an Rückstellungszuführungen für Pensionen in Höhe von 11,0 Mio. € (2010: 11,8 Mio. €) und für sonstige übrige Rückstellungen in Höhe von 2,7 Mio. € (2010: 2,9 Mio. €) enthalten.

Darüber hinaus ist unter den Finanzaufwendungen die Aufzinsung der Verpflichtung aus Nachversteuerung des bislang steuerfreien so genannten EK02-Bestands in Höhe von 6,5 Mio. € (2010: 7,3 Mio. €) erfasst.

Die im Berichtsjahr angefallenen Zinsaufwendungen aus Swaps betragen 19,0 Mio. € (2010: 20,6 Mio. €).

Das Zinsergebnis leitet sich wie folgt auf das Zinsergebnis aus Bewertungskategorien gemäß IAS 39 über:

<u>in Mio. €</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Zinserträge	10,1	4,2
Zinsaufwendungen	- 362,1	- 352,4
Zinsergebnis	<u>- 352,0</u>	<u>- 348,2</u>
abzüglich		
Zinsergebnis Pensionsrückstellungen gem. IAS 19*	11,0	11,8
Zinsergebnis Rückstellungen gem. IAS 37	2,7	2,9
Zinsergebnis Derivate gem. IAS 39: Cashflow Hedges	19,0	20,6
Zinsergebnis Finanzierungsleasing gem. IAS 17	5,1	5,0
Zinsergebnis der Bewertungskategorien gemäß IAS 39	<u>- 314,2</u>	<u>- 307,9</u>

* inklusive erwartete Rendite des Planvermögens 0,9 Mio. € (2010: 0,8 Mio. €)

Das Zinsergebnis verteilt sich wie folgt auf die Bewertungskategorien gemäß IAS 39:

<u>in Mio. €</u>	<u>Bewertungskategorien gemäß IAS 39*</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Darlehen und Forderungen	LaR	10,0	4,0
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	0,1	0,1
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	FLHfT	- 2,0	- 0,3
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	- 322,3	- 311,7
		<u>- 314,2</u>	<u>- 307,9</u>

* Siehe Erläuterung (34) Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten.

(17) Ertragsteuern

<u>in Mio. €</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Laufende Ertragsteuern	4,9	5,1
Aperiodische laufende Ertragsteuern	-6,5	-7,6
Latente Steuern	155,9	-29,6
	<u>154,3</u>	<u>-32,1</u>

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2011 beträgt der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8% (2010: 15,8%). Einschließlich der Gewerbeertragsteuer von annähernd 16,8% (2010: 15,8%) beträgt für 2011 der kombinierte Steuersatz 32,6% (2010: 31,6%). Dieser Steuersatz kommt ebenfalls für die Ermittlung der latenten Steuern zur Anwendung. Im Geschäftsjahr 2011 führte die Veränderung der durchschnittlichen Gewerbesteuerbelastung zu einem latenten Steueraufwand in Höhe von 17,7 Mio. €.

Latente Steuern sind die zu erwartenden Steuerbelastungen bzw. Steuerentlastungen aus den Differenzen der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden im Konzernabschluss und des Wertansatzes bei der Berechnung des zu versteuernden Einkommens (Steuerbilanz).

Passive latente Steuern werden im Allgemeinen für alle steuerbaren temporären Differenzen erfasst. Aktive latente Steuern werden insoweit gebildet, als ihnen aufrechenbare passive latente Steuern gegenüber stehen bzw. eine Nutzung der betreffenden Steuerentlastungen auf Basis prognostizierter Ergebnisse der voraussehbaren Zukunft nachgewiesen werden kann.

Demzufolge wurden für abzugsfähige temporäre Differenzen (ohne Verlustvorträge) in Höhe von 1,8 Mio. € (2010: 33,8 Mio. €) keine latenten Steuern und für weitere abzugsfähige temporäre Differenzen in Höhe von 2,8 Mio. € (2010: 9,2 Mio. €) keine latenten Gewerbesteuern aktiviert, da ihre künftige Nutzung nicht wahrscheinlich ist.

Aktive und passive latente Steuern werden nicht angesetzt, soweit sich die temporäre Differenz aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwertes als Folge eines Unternehmenszusammenschlusses oder aus der erstmaligen Erfassung (außer bei Unternehmenszusammenschlüssen) von anderen Vermögenswerten und Schulden, welche aus Vorfällen resultieren, die weder das zu versteuernde Einkommen noch den Jahresüberschuss berühren, ergibt.

Die Auswirkungen der erweiterten Grundstücks Kürzung entsprechend dem deutschen Gewerbesteuergesetz wurden bei der Bewertung der latenten Steuern berücksichtigt. Als eine Folgewirkung der Anwendung des Urteils des Bundesfinanzhofes vom 3. Februar 2010 hat sich die Anzahl der Gesellschaften mit erweiterter Grundstücks Kürzung verringert. Dies führte im Vorjahr bei den betroffenen Tochtergesellschaften zur erstmaligen Abgrenzung latenter Gewerbesteuern auf temporäre Differenzen und somit zu einem latenten Steueraufwand von 41,6 Mio. €. Im laufenden Geschäftsjahr ist hieraus ein weiterer latenter Steueraufwand in Höhe von 17,1 Mio. € entstanden.

Latente Steuern auf Verlustvorträge werden aktiviert, soweit es in der Zukunft wahrscheinlich ist, dass zu versteuernde Ergebnisse in ausreichender Höhe zur Nutzung verfügbar und Verlustvorträge nicht durch Anteilsübertragungen verfallen sind.

In Deutschland sehen die Regelungen zum Verlustvortrag vor, dass noch nicht genutzte Verlustvorträge— in Abhängigkeit des Umfangs von Anteilsübertragungen—teilweise bzw. vollständig untergehen können, soweit sie die in den erworbenen Anteilen enthaltenen steuerpflichtigen stillen Reserven übersteigen. Des Weiteren kann sowohl bezüglich der Körperschaftsteuer als auch der Gewerbesteuer ein Verlustabzug nur bis zu einem positiven Einkommen von 1,0 Mio. € unbeschränkt und hinsichtlich des übersteigenden steuerpflichtigen Einkommens nur zu 60% erfolgen.

Zum 31. Dezember 2011 bestehen noch nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 1.224,8 Mio. € (2010: 1.031,1 Mio. €) sowie noch nicht genutzte gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 587,6 Mio. € (2010: 446,3 Mio. €), für die aktive latente Steuern insoweit gebildet wurden, als ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Die Erhöhung der steuerlichen Verlustvorträge resultierte aus laufenden Verlusten in einzelnen Gesellschaften sowie aus neueren Erkenntnissen bezogen auf Vorjahre.

Für noch nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 362,3 Mio. € (2010: 432,0 Mio. €) wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert. Diese Verlustvorträge betreffen ausschließlich deutsche Gesellschaften und sind nach bestehender Rechtslage zeitlich und der Höhe nach unbegrenzt vortragsfähig. Daneben bestehen weitere unbegrenzt vortragsfähige gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von insgesamt 216,8 Mio. € (2010: 233,3 Mio. €), die nicht zu aktiven latenten Steuern geführt haben.

Die Bewertung der aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge und abzugsfähige temporäre Differenzen führte im Geschäftsjahr 2011 zu Erträgen in Höhe von 76,5 Mio. € (2010: 102,1 Mio. €). Der Anstieg der aktiven latenten Steuern ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im Zusammenhang mit den gestiegenen passiven latenten Steuern in Folge der positiven Wertveränderungen der Investment Properties und der umgegliederten Vorratsimmobilien eine höhere Nutzbarkeit der abzugsfähigen temporären Differenzen und der Verlustvorträge erwartet wird. Weitere Auswirkungen ergaben sich aus neueren Erkenntnissen insbesondere hinsichtlich einer günstigeren finanzgerichtlichen Entscheidung vom 20. April 2011 zur ertragsteuerlichen Behandlung von Grunderwerbsteuer. Der latente Steuerertrag des Vorjahres in Höhe von 102,1 Mio. € ergab sich insbesondere aus der Anwendung eines Urteils des Bundesfinanzhofes vom 3. Februar 2010 und den damit verbundenen steuerlichen Folgewirkungen sowie durch steuerliche Optimierungsmaßnahmen, die zu einer höheren erwarteten Realisierbarkeit der steuerlichen Verlustvorträge führten.

Steuerminderungen aufgrund des Verbrauchs von steuerlichen Verlustvorträgen, für die keine aktiven latenten Steuern bestanden, führten im Geschäftsjahr 2011 zu einer Senkung der Steuerbelastung in Höhe von 0,1 Mio. € (2010: 3,3 Mio. €).

Sowohl zum Ende des Jahres 2011 als auch zum Ende des Jahres 2010 sind keine Zinsvorträge vorhanden.

Die Überleitungsrechnung zwischen dem effektiv ausgewiesenen Steueraufwand und dem erwarteten Steueraufwand, der sich aus dem Produkt des Konzernergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit mit dem in Deutschland anzuwendenden Steuersatz ermittelt, ergibt sich aus der folgenden Aufstellung.

<u>in Mio. €</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ergebnis vor Steuern	577,9	159,1
Ertragsteuersatz in %	32,6	31,6
Erwarteter Steueraufwand	188,5	50,3
Gewerbesteuereffekte	3,1	5,7
Latente Steuern aufgrund Anwendung BFH-Urteil	17,1	41,6
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	3,1	7,1
Steuerfreies Einkommen	-0,2	-0,1
Änderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen	-76,5	-102,1
Nicht angesetzte neu entstandene Verlustvorträge	7,9	4,3
Nutzung von bisher nicht angesetzten Verlust- und Zinsvorträgen	-0,1	-27,9
Aperiodische laufende Ertragsteuern	-6,5	-7,6
Steuersatzänderung	17,7	—
Übrige Steuereffekte (netto)	0,2	-3,4
Effektive Ertragsteuern	154,3	-32,1
Effektiver Steuersatz in %	26,7	-20,2

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt aus temporären Differenzen und ungenutzten Verlustvorträgen zusammen:

<u>in Mio. €</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Investment Properties	0,8	0,6
Sachanlagen	0,6	0,3
Vorräte	0,3	9,3
Sonstige Vermögenswerte	15,9	15,6
Pensionsrückstellungen	22,5	19,9
Übrige Rückstellungen	8,0	11,1
Verbindlichkeiten	31,4	30,3
Steuerliche Verlustvorträge	<u>198,8</u>	<u>128,4</u>
Aktive latente Steuern	<u>278,3</u>	<u>215,5</u>

<u>in Mio. €</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Immaterielle Vermögenswerte	2,3	2,8
Investment Properties	922,0	634,4
Sachanlagen	0,3	0,0
Vorräte	0,5	68,5
Finanzielle Vermögenswerte	0,2	0,2
Sonstige Vermögenswerte	0,9	1,2
Übrige Rückstellungen	7,0	9,3
Verbindlichkeiten	<u>37,0</u>	<u>43,4</u>
Passive latente Steuern	<u>970,2</u>	<u>759,8</u>
Überhang Passive latente Steuern	<u>691,9</u>	<u>544,3</u>

Eine Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern erfolgt, soweit sowohl eine Identität des Steuergläubigers und der Steuerbehörde als auch Fristenkongruenz bestehen. Infolgedessen werden folgende aktive bzw. passive latente Steuern bilanziert:

<u>in Mio. €</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Aktive latente Steuern	—	—
Passive latente Steuern	<u>691,9</u>	<u>544,3</u>
Überhang Passive latente Steuern	<u>691,9</u>	<u>544,3</u>

Die Veränderung der Steuern, die im Geschäftsjahr ergebnisneutral direkt über das sonstige Ergebnis erfasst wurde, beträgt –8,3 Mio. € (2010: –7,7 Mio. €).

Für temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an Tochtergesellschaften werden keine latenten Steuerschulden angesetzt, da diese Differenzen in absehbarer Zukunft nicht realisiert werden sollen bzw. keiner Besteuerung unterliegen (Outside basis differences).

Erläuterungen zur Konzernbilanz

(18) Immaterielle Vermögenswerte

in Mio. €	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	Selbst erstellte Software	Kundenbe- ziehungen und ähnliche Werte	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2011	5,9	6,7	15,8	28,4
Zugänge	0,2	0,7	—	0,9
Stand: 31. Dezember 2011	<u>6,1</u>	<u>7,4</u>	<u>15,8</u>	<u>29,3</u>
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2011	5,0	2,9	9,5	17,4
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,7	1,9	1,6	4,2
Stand: 31. Dezember 2011	<u>5,7</u>	<u>4,8</u>	<u>11,1</u>	<u>21,6</u>
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2011	<u>0,4</u>	<u>2,6</u>	<u>4,7</u>	<u>7,7</u>
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2010	5,7	4,3	15,8	25,8
Zugänge	0,4	2,4	—	2,8
Abgänge	-0,2	—	—	-0,2
Stand: 31. Dezember 2010	<u>5,9</u>	<u>6,7</u>	<u>15,8</u>	<u>28,4</u>
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2010	4,5	1,6	7,9	14,0
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,7	1,3	1,6	3,6
Abgänge	-0,2	—	—	-0,2
Stand: 31. Dezember 2010	<u>5,0</u>	<u>2,9</u>	<u>9,5</u>	<u>17,4</u>
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2010	<u>0,9</u>	<u>3,8</u>	<u>6,3</u>	<u>11,0</u>

(19) Sachanlagen

in Mio. €	Selbst ge- nutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2011	3,6	1,0	8,6	13,2
Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	—	0,0	0,5	0,5
Zugänge	—	0,0	1,3	1,3
Aktiviert Modernisierungskosten	—	0,6	0,0	0,6
Abgänge	—	0,0	-0,1	-0,1
Umbuchungen von Investment Properties	1,6	—	—	1,6
Stand: 31. Dezember 2011	<u>5,2</u>	<u>1,6</u>	<u>10,3</u>	<u>17,1</u>
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2011	1,1	0,9	6,1	8,1
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,0	0,1	1,5	1,6
Wertminderungen	0,4	—	—	0,4
Abgänge	—	0,0	-0,1	-0,1
Stand: 31. Dezember 2011	<u>1,5</u>	<u>1,0</u>	<u>7,5</u>	<u>10,0</u>
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2011	<u>3,7</u>	<u>0,6</u>	<u>2,8</u>	<u>7,1</u>
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2010	4,2	1,0	9,2	14,4
Zugänge	—	—	0,3	0,3
Abgänge	0,0	—	-0,9	-0,9
Umbuchungen zu Investment Properties	-0,6	0,0	0,0	-0,6
Stand: 31. Dezember 2010	<u>3,6</u>	<u>1,0</u>	<u>8,6</u>	<u>13,2</u>
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2010	0,6	0,9	5,8	7,3
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,0	0,0	1,1	1,1
Wertminderungen	0,6	—	—	0,6
Abgänge	-0,1	—	-0,8	-0,9
Stand: 31. Dezember 2010	<u>1,1</u>	<u>0,9</u>	<u>6,1</u>	<u>8,1</u>
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2010	<u>2,5</u>	<u>0,1</u>	<u>2,5</u>	<u>5,1</u>

Zum 31. Dezember 2011 sind Buchwerte der selbst genutzten Immobilien in Höhe von 2,1 Mio. € (2010: 1,0 Mio. €) durch Grundpfandrechte zu Gunsten verschiedener Kreditgeber belastet.

(20) Investment Properties

in Mio. €

Stand: 01. Januar 2011	8.436,7
Zugänge	0,6
Aktiviere Modernisierungskosten	63,1
Umbuchungen von Vorratsimmobilien	1.265,2
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	0,6
Umbuchungen zu Sachanlagen	- 1,6
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	- 25,9
Abgänge	- 94,3
Nettoanpassung aus der Bewertung von Investment Properties	249,4
Stand: 31. Dezember 2011	9.893,8
Stand: 01. Januar 2010	8.434,6
Zugänge	1,2
Aktiviere Modernisierungskosten	46,3
Umbuchungen von Sachanlagen	0,6
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	0,1
Abgänge	- 71,9
Nettoanpassung aus der Bewertung von Investment Properties	25,8
Stand: 31. Dezember 2010	8.436,7

In Höhe von 32,4 Mio. € (2010: 32,2 Mio. €) sind unter den Investment Properties geleaste Vermögenswerte enthalten, die als Finanzierungsleasing i. S. d. IAS 17 dem Konzern als wirtschaftliches Eigentum zuzurechnen sind. Es handelt sich dabei um das Objekt Spree-Bellevue (Spree-Schlange) in Berlin. Dieses Objekt wurde von der Fondsgesellschaft DB Immobilienfonds 11 Spree-Schlange von Quistorp KG bis zum Jahr 2044 angemietet. Im Rahmen dieses Leasingverhältnisses besteht die Verpflichtung, eine vertraglich festgelegte Nutzungsentschädigung zu zahlen. Jeder Fondszeichner hat Ende 2028 ein individuelles Andienungsrecht, er kann seinen Fondsanteil zu einem festgelegten Auszahlungskurs an die Fondsgesellschaft zurückgeben. Sofern alle Anleger dieses Andienungsrecht wahrnehmen, besteht seitens der DAIG die Verpflichtung, das Objekt zu einem festgelegten Kaufpreis unter Anrechnung der Fremdmittel zu erwerben. Liegt die Andienungsquote über 75%, besteht eine Call-Option zum Ankauf aller Fondsanteile. Details zu den Mindestleasingzahlungen sind unter Erläuterung (31) Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten aufgeführt.

Die Buchwerte der Investment Properties sind überwiegend durch Grundpfandrechte zu Gunsten verschiedener Kreditgeber belastet; siehe Erläuterung (31) Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten.

Langfristige Mietverträge

DAIG hat als Leasinggeber langfristige Mietverträge für Gewerbeimmobilien abgeschlossen. Dabei handelt es sich um nicht-kündbare Operating-Leasingverhältnisse, deren zukünftige Erlöse aufgrund von Mindestleasingzahlungen wie folgt fällig sind:

in Mio. €	31.12.2011	31.12.2010
Summe der Mindestleasingzahlungen	21,4	15,3
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	5,0	3,5
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	11,6	8,6
Fälligkeit nach 5 Jahren	4,8	3,2

Im Rahmen der Bilanzierung nach IFRS wurde für den Immobilienbestand der Verkehrswert (Fair Value) nach IAS 40 ermittelt.

Verkehrswerte (Fair Values)

Zum Stichtag 31. Dezember 2011 ermittelte die DAIG in einer internen Bewertung die Verkehrswerte (Fair Values) für ihren gesamten Bestand an Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen, Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten.

Im Einzelnen wurden für die unterschiedlichen Bestandssegmente folgende Bewertungskriterien angewandt:

Wohnimmobilien

Die Ermittlung des Gesamtwertes des Wohnungsportfolios erfolgte in Anlehnung an die Definition des *Market Values* des *International Valuation Standard Committee*. Zu- oder Abschläge, die bei einer Vermarktung von Portfolios zu beobachten sind, fanden ebenso wenig Berücksichtigung wie zeitliche Restriktionen bei einer Einzelvermarktung von Objekten.

In einem ersten Schritt wurden alle Gebäude hinsichtlich ihrer Qualität, ihrer Marktattraktivität und ihres Makrostandortes in einem Ratingsystem bewertet. Zu den Merkmalen der Qualitätsbeurteilung zählten unter anderem das Baualter, der Modernisierungsgrad und eine Einschätzung des technischen Zustands der Gebäude. Diese Einschätzung beruht auf extern durchgeführten Instandhaltungs-Aufnahmen, bei denen alle Objekte im regelmäßigen Turnus begangen werden. Die Attraktivität wurde insbesondere aus der Mikrolage der Gebäude, dem Verdichtungsgrad und den Wohnungsgrößen (Wohnfläche und Anzahl der Zimmer) bestimmt. Die Beurteilung der Makrostandortqualität wurde aus dem Kaufkraftindex auf Postleitzahlebene abgeleitet und mit Hilfe von Standortratings der Feri EuroRatings Services AG validiert.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2011 wurden die in den Vorratsimmobilien ausgewiesenen Wohneinheiten in die Investment Properties umgegliedert siehe Erläuterung (5) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden e) Investment Properties und i) Vorräte. Die weitere Veräußerung im Zuge der Wohnungsprivatisierung bleibt davon unberührt. Während im vergangenen Jahr dieser sogenannte Privatisierungsbestand mit einem modifizierten Vergleichswertverfahren bewertet wurde, erfolgte in 2011 die Bewertung des gesamten Wohnimmobilienportfolios einheitlich anhand des Ertragswertverfahrens (*Income Capitalisation Method*).

Die dabei angewandten Kapitalisierungszinssätze wurden aktuell aus dem deutschen Wohnimmobilienmarkt abgeleitet und mit Hilfe des zuvor ermittelten Ratings den Gebäuden zugeordnet. Besonderheiten wie langfristige oder auslaufende Mietpreisbindungen, Bergbauschäden oder Ähnliches wurden mit Zu- und Abschlägen berücksichtigt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich aufgrund einer positiven Marktentwicklung der durchschnittliche Kapitalisierungszinssatz von 5,90% auf 5,88% verringert.

Als Basis der Ertragswertermittlung dienten die Nettokaltmieten zum Bewertungsstichtag. Zusätzlich wurden für jeden Standort Marktmieten aus den aktuellen Mietspiegeln, aus IVD-Mietspreispiegeln und Marktdaten des Immobiliendienstleisters IDN ImmoDaten GmbH abgeleitet und anhand des Ratings den Objekten zugeordnet. Bei Abweichungen zwischen Ist- und Marktmieten flossen zukünftig zu erwartende Mehr- oder Mindererträge in die Ertragswertermittlung mit ein. Diese wurden mit Hilfe des gewählten Kapitalisierungszinssatzes über die erwartete Zeitspanne des Mehr- oder Minderertrags auf einen äquivalenten heutigen Ertrag abgezinst.

Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten wurden in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung angesetzt (II. BV; deutsche Rechtsverordnung, in der die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnraum geregelt ist). Die durchschnittlich angesetzten Instandhaltungsaufwendungen betragen 11,03 €/qm (2010: 10,93 €/qm). Als Verwaltungskosten ergaben sich rund 258 € je Wohnung (2010: 255 € je Wohnung).

Im Bestand durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen wurden durch Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und Abschläge auf die Kapitalisierungszinsen eingewertet.

Für jedes Gebäude wurde eine nachhaltige Vermietbarkeit abgeleitet. Die übliche Leerstandsspanne reicht dabei von 2% bis 12% je Objekt. Die Differenz zwischen Ist-Leerständen und nachhaltiger Vermietbarkeit berücksichtigte die DAIG durch Auf- bzw. Abmietungsszenarien unter Ansatz der zuvor ermittelten Marktmieten.

Nach Abzug von nicht-umlegbaren Betriebskosten und ggf. Erbbauzinsen resultierte daraus der Jahresreinertrag.

Der Ertragswert ergab sich dann aus der Kapitalisierung der Jahresreinerträge auf Gebäudeebene mithilfe der zugeordneten Kapitalisierungszinssätze.

Gewerbeobjekte

Die im Bestand befindlichen Gewerbeobjekte stellen überwiegend Kleingewerbe zur lokalen Versorgung im Wohnumfeld dar. Die Bewertung erfolgte ebenfalls anhand des Ertragswertverfahrens (*Income Capitalisation Method*). Gegenüber dem Wohnportfolio wurden u. a. abweichende Kostenansätze und marktspezifisch angepasste Kapitalisierungszinssätze angesetzt.

Unbebaute Grundstücke

Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgte in Abhängigkeit von Entwicklungszustand und Entwicklungswahrscheinlichkeit sowie der lokalen Marktsituation anhand abgeleiteter Bodenrichtwerte.

Bewertungsergebnisse

Der Verkehrswert des Immobilienbestands der DAIG mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 31. Dezember 2011 auf rund 9.939,6 Mio. € (2010: 9.879,7 Mio. €).

Regional verteilen sich die Verkehrswerte wie folgt:

	Anzahl Wohneinheiten		Anzahl Andere Einheiten		Verkehrswerte in Mio. €	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Bundesland						
Nordrhein-Westfalen	99.002	100.342	20.378	20.689	4.657,2	4.669,1
Hessen	22.066	22.432	4.272	4.238	1.536,7	1.499,9
Bayern und Baden-Württemberg	20.353	21.002	9.954	10.201	1.398,7	1.391,2
Berlin	13.121	13.289	2.524	2.456	713,5	696,8
Schleswig-Holstein und Hamburg	12.742	12.852	3.543	3.568	644,1	627,6
Neue Bundesländer	7.605	7.910	1.197	1.203	318,1	312,2
Niedersachsen und Bremen	6.230	6.319	1.190	1.196	310,9	323,5
Rheinland-Pfalz und Saarland	5.411	5.518	1.776	1.786	308,2	303,7
Unbebaute Grundstücke					52,2	55,7
	186.530	189.664	44.834	45.337	9.939,6	9.879,7
davon						
Investment Properties					9.893,8	8.436,7
Vorratsimmobilien					16,2	1.440,5
Selbst genutzte Immobilien					3,7	2,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte					25,9	—

Sensitivitätsanalysen

Wesentliche Werttreiber für die Verkehrswerte des Immobilienbestandes der DAIG sind die Kapitalisierungszinssätze und die Marktmieten. Eine Schwankung allein dieser Parameter würde sich wie folgt auf die Verkehrswerte auswirken:

Kapitalisierungszinssätze:

Zinsänderung

Wertänderungen*	- 1/4%	- 1/8%	+ 1/8%	+ 1/4%
in Mio. €	444,2	217,0	- 207,4	- 405,9
in %	4,5	2,2	- 2,1	- 4,1

* Ergebnis zeigt die Wertänderung bei alleiniger Änderung der Kapitalisierungszinssätze ohne Veränderung anderer Bewertungsparameter.

Marktmieten:

Änderung Marktmieten

Wertänderungen**	-2,0%	-1,0%	+1,0%	+2,0%
in Mio. €	-130,6	-65,5	65,9	131,9
in %	-1,3	-0,7	0,7	1,3

** Ergebnis zeigt die Wertänderung bei alleiniger Änderung der Marktmietenansätze ohne Veränderung anderer Bewertungsparameter.

Vertragliche Verpflichtungen

Im Zuge des Erwerbs von 13.895 Wohnungen der WohnBau Rhein-Main AG in 1999 hat sich die damalige Viterra gegenüber der Deutschen Post und der Deutschen Post Wohnen bezüglich der erworbenen Bestände unter anderem verpflichtet, bei Mietern und deren Ehepartnern ab dem 60. Lebensjahr keine Kündigung wegen Eigenbedarfs auszusprechen. Des Weiteren besteht die Verpflichtung, bei Umwandlung von Wohnungen in Eigentumswohnungen diese den Mietern bevorzugt zum Kauf anzubieten. Von den ehemals erworbenen 13.895 Wohneinheiten sind per 31. Dezember 2011 noch 9.747 (2010: 9.887) Wohneinheiten im Bestand der DAIG.

Die von der DAIG in 2000 von dem Bundeseisenbahnvermögen erworbenen 63.626 Wohnungen unterliegen den Veräußerungsbeschränkungen, dass ab dem 9. Februar 2011 höchstens 70 Prozent des Bestandes einer Eisenbahnerwohnungsgesellschaft bis zum 31. Dezember 2016 veräußert werden darf. Ferner dürfen Wohnimmobilien, die vom begünstigten Personenkreis zu Wohnzwecken genutzt werden, nur an diese oder an von diesen benannte Personen veräußert werden. Mehrfamilienhäuser dürfen nur dann ohne die Einverständniserklärungen der begünstigten Personen an Dritte veräußert werden, wenn mehr als die Hälfte der im Objekt befindlichen Wohnungen von anderen als den begünstigten Personen angemietet sind. Von den ehemals erworbenen 63.626 Wohneinheiten sind per 31. Dezember 2011 noch 42.698 (2010: 43.822) Wohneinheiten im Bestand der DAIG.

Die Ende 2001 vom Bund erworbenen 10.413 Wohnungen der Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH unterliegen der Veräußerungsbeschränkung, dass jährlich ein Verkaufsprogramm mit dem Bund abgestimmt werden muss. Ferner sind Wohnungen bis Dezember 2011 bei Veräußerung zunächst dem Mieter anzubieten. Bei Verkäufen von Eigentumswohnungen kann ein Verkauf an andere Personen als an Mieter nur erfolgen, wenn 50% der Wohnungen eines Gebäudes oder einer Wohnanlage zuvor an Mieter oder Selbstnutzer (Leerwohnungen) verkauft wurden. Mietern, die das 65. Lebensjahr erreicht haben, ist bei Veräußerung ihrer Wohnung ein lebenslanger Kündigungsschutz einzuräumen. Von den ehemals erworbenen 10.413 Wohneinheiten sind per 31. Dezember 2011 noch 7.405 (2010: 7.488) Wohneinheiten im Bestand der DAIG.

In 2006/2007 hat die DAIG von der Corpus Immobiliengruppe diverse Wohnungsbestände (2.773 Wohneinheiten) erworben und sich insbesondere zu folgenden Sozialvereinbarungen verpflichtet: Mietern und deren Ehegatten, die zum 31. Dezember 1998 bzw. 1. November 2004 eine Wohnung angemietet und bereits das 60. Lebensjahr vollendet hatten, darf nicht wegen Eigenbedarfs gekündigt werden. Gegenüber sonstigen Mietern muss für 10 Jahre ab vorgenannten Zeitpunkten, auf Eigenbedarfskündigungen verzichtet werden. Bei Verkauf der Wohnungen ist dem Mieter ein Vorkaufsrecht einzuräumen. Diese Regelungen gelten längstens bis zum 31. Oktober 2014. Von den ehemals erworbenen 2.773 Wohneinheiten sind per 31. Dezember 2011 noch 2.735 (2010: 2.757) Wohneinheiten im Bestand der DAIG.

Im Zusammenhang mit der in 2006 erfolgten Ausgabe von Schuldverschreibungen (REF Notes) an die German Residential Asset Note Distributor plc. (GRAND) ist die DAIG verpflichtet, einen bestimmten Anteil der Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien für die Rückzahlung dieser Schuldverschreibungen zu verwenden. Insgesamt hat die DAIG sicherzustellen, dass die Gesamtsumme der Verkaufserlöse, abzüglich Verkaufskosten, diese feststehenden Rückzahlungen abdeckt. Sollte diese Vereinbarung nicht erfüllt werden, ist die DAIG verpflichtet, die Differenz selbst zu finanzieren. Falls die DAIG nicht in der Lage sein sollte, das Defizit zu finanzieren, sind keine weiteren Verkäufe von Immobilien erlaubt.

Bei bestimmten Teilen des Portfolios wurde im Zuge des Erwerbs zudem die Verpflichtung eingegangen, je Quadratmeter einen bestimmten Durchschnittsbetrag für Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen aufzuwenden.

(21) Finanzielle Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2011		31.12.2010	
	langfristig	kurzfristig	Langfristig	kurzfristig
Übrige Beteiligungen	1,6	—	1,6	—
Ausleihungen an nahe stehende Unternehmen	33,7	—	33,7	—
Wertpapiere	3,6	—	3,4	4,0
Sonstige Ausleihungen	5,4	—	5,4	—
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen (Restricted Cash)	—	—	2,0	—
Dividenden von übrigen Beteiligungen	—	2,2	—	2,0
	<u>44,3</u>	<u>2,2</u>	<u>46,1</u>	<u>6,0</u>

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte entsprechen dem maximalen Ausfallrisiko.

Auf sonstige Finanzforderungen wurden weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr Wertberichtigungen vorgenommen.

Die noch nicht fälligen Ausleihungen an nahestehende Unternehmen betreffen eine Ausleihung an den Immobilienfonds DB Immobilienfonds 11 Spree-Schlange von Quistorp KG.

Die langfristigen Wertpapiere in Höhe von 3,6 Mio. € (2010: 3,4 Mio. €) wurden im Zusammenhang mit Versorgungszusagen erworben und sind in voller Höhe an die Versorgungsberechtigten verpfändet.

Die sonstigen Ausleihungen an Mitarbeiter werden pro rata temporis zum Fälligkeitstermin im Rahmen der Gehaltsabrechnung verrechnet.

(22) Sonstige Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2011		31.12.2010	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Forderungen an Versicherungen	2,2	5,0	1,3	3,1
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	0,7	2,9	0,7	3,8
Geleistete Anzahlungen	0,3	—	1,0	0,6
Übrige sonstige Vermögenswerte	15,6	18,4	13,6	12,8
	<u>18,8</u>	<u>26,3</u>	<u>16,6</u>	<u>20,3</u>

Unter den langfristigen übrigen sonstigen Vermögenswerten ist ein Ausgleichsanspruch in Höhe von 8,6 Mio. € (2010: 9,2 Mio. €) enthalten. Der Ausgleichsanspruch steht im Zusammenhang mit der unter den Rückstellungen für Pensionen ausgewiesenen mittelbaren Verpflichtung aus auf ehemals verbundene Unternehmen der Viterra-Gruppe übertragenen Pensionsverpflichtungen.

Des Weiteren wurde im Berichtsjahr unter den langfristigen übrigen sonstigen Vermögenswerten eine Forderung in Höhe von 6,1 Mio. € (2010: 2,3 Mio. €) gegenüber der Monterey Holdings I S.á r.l., Luxemburg ausgewiesen (siehe Erläuterung (42) Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen).

(23) Laufende Ertragsteueransprüche

Die ausgewiesenen laufenden Ertragsteueransprüche betreffen Forderungen aus Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für das laufende Geschäftsjahr und Vorjahr.

(24) Vorräte

in Mio. €	31.12.2011	31.12.2010
Vorratsimmobilien	12,7	1.166,6
Betriebsimmobilien	313,9	332,5
Roh- Hilfs- und Betriebsstoffe	0,1	—
	<u>326,7</u>	<u>1.499,1</u>

Die Vorratsimmobilien der DAIG entwickelten sich wie folgt:

in Mio. €

Stand 1. Januar 2011	1.166,6
Zugänge	0,9
Wertveränderungen	204,5
Abgänge	- 94,1
Umbuchungen in Investment Properties	- 1.265,2
Stand 31. Dezember 2011	12,7
Stand 1. Januar 2010	1.247,7
Zugänge	0,4
Wertveränderungen	0,1
Abgänge	- 81,6
Stand 31. Dezember 2010	1.166,6

Für die zum 31. Dezember 2011 ausgewiesenen Vorratsimmobilien liegen Kaufverträge vor. Der Besitzübergang ist hinsichtlich dieser Immobilien noch nicht erfolgt (siehe (5) e) Investment Properties und (5) i) Vorräte).

Die Buchwerte der Vorratsimmobilien sind überwiegend durch Grundpfandrechte zu Gunsten verschiedener Kreditgeber belastet (siehe Erläuterung (31) Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten).

Zu Veräußerungsbeschränkungen siehe Erläuterung (20) Investment Properties.

(25) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Der Gesamtbetrag der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedert sich wie folgt:

in Mio. €	wertberichtigt		zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig	nicht wertberichtigt					Buchwert entspricht dem maximalen Ausfallrisiko
	Bruttowert	Wertberichtigung		zum Stichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig					
				weniger als 30 Tage	zwischen 30 und 90 Tagen	zwischen 91 und 180 Tagen	zwischen 181 und 360 Tagen	mehr als 360 Tage	
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	2,6	- 1,1	19,8	3,0	0,8	0,2	0,2	0,4	25,9 ^(*)
Forderungen aus Vermietung	45,5	- 22,5							23,0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit			0,6						0,6
Forderungen aus anderen L.u.L.			0,0						0,0
Stand zum 31. Dezember 2011	48,1	- 23,6	20,4	3,0	0,8	0,2	0,2	0,4	49,5
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	6,8	- 3,6	55,7	5,5	1,1	0,1	0,1	0,4	66,1 ^(*)
Forderungen aus Vermietung	40,8	- 18,3							22,5
Forderungen aus Betreuungstätigkeit			0,6						0,6
Forderungen aus anderen L.u.L.			0,0						0,0
Stand zum 31. Dezember 2010	47,6	- 21,9	56,3	5,5	1,1	0,1	0,1	0,4	89,2

(*) Das maximale Ausfallrisiko ist bei den Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken auf die Marge und die Kosten der Rückabwicklung beschränkt, da das rechtliche Eigentum der veräußerten Immobilien bis zum Zahlungseingang als Sicherheit bei der DAIG verbleibt.

Die Buchwerte der kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entsprechen ihren beizulegenden Zeitwerten.

Die wertberichtigten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind grundsätzlich fällig. Hinsichtlich des weder wertgeminderten noch in Zahlungsverzug befindlichen Bestands der Forderungen deuten zum Abschlussstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Der Rückgang der insgesamt kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auf 49,5 Mio. € (2010: 89,2 Mio. €) ist insbesondere auf den Rückgang der Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 40,2 Mio. € zurückzuführen.

Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken entstehen mit dem wirtschaftlichen Eigentumsübergang. Die Fälligkeit der Forderung kann hingegen von der Erfüllung vertraglicher Pflichten abhängen. In einigen Kaufverträgen ist die Hinterlegung des Kaufpreises auf Notaran-derkonten geregelt. Für risikobehaftete Forderungen werden Einzelwertberichtigungen bis zur Höhe des gebuchten Verkaufsergebnisses gebildet.

Forderungen aus Vermietung entstehen generell zum Monatsanfang. Während zum 31. Dezember 2011 offene Mietforderungen sowie Forderungen aus Betriebskostenabrechnung der bestehenden Mietverhältnisse in Höhe von 18% einzelwertberichtigt sind, werden entsprechende Forderungen bei zum Bilanzstichtag beendeten Mietverhältnissen in Höhe von 87% einzelwertberichtigt.

Nach Abwägung von Nutzen und Kosten ist eine weitere Aufteilung der Forderungen aus Betreuungstätigkeit nach Fälligkeiten nicht vorgenommen worden, da diese Information zur Beurteilung des Kreditrisikos weder wesentlich noch relevant ist.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

<u>in Mio. €</u>	<u>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</u>
Stand der Wertberichtigungen am 1. Januar 2011	21,9
Zuführung	10,6
Inanspruchnahme	- 8,8
Auflösung	- 0,1
Stand der Wertberichtigungen am 31. Dezember 2011	23,6
Stand der Wertberichtigungen am 1. Januar 2010	21,2
Zuführung	10,1
Inanspruchnahme	- 8,7
Auflösung	- 0,7
Stand der Wertberichtigungen am 31. Dezember 2010	21,9

In der nachfolgenden Tabelle sind die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen sowie die Erträge aus dem Eingang auf ausgebuchte Forderungen dargestellt:

<u>in Mio. €</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Aufwendungen für die Ausbuchung von Forderungen	0,6	0,9
Erträge aus dem Eingang ausgebuchter Forderungen	1,0	0,6

(26) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Schecks sowie Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Ursprungslaufzeit von bis zu drei Monaten in Höhe von insgesamt 278,0 Mio. € (2010: 310, 1 Mio. €). Darüber hinaus beinhaltet der Bilanzposten kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens in Höhe von 0,5 Mio. € (2010: 0,6 Mio. €).

In Höhe von 45,7 Mio. € (2010: 34,9 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen. Die Wertpapiere des Umlaufvermögens sind hinsichtlich ihrer Verwendung ebenfalls beschränkt.

(27) Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte in Höhe von 25,9 Mio. € (2010: 0 €) enthalten die Buchwerte der zur Veräußerung bestimmten Immobilien für die zum Bilanzstichtag bereits notarielle Kaufverträge vorliegen.

(28) Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Deutsche Annington Immobilien GmbH wurde im laufenden Jahr um 45.000 Euro auf 120.000 Euro erhöht und ist vollständig eingezahlt. Mutterunternehmen der DAIG ist die Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg. Das gezeichnete Kapital war im Vorjahr in Anteile im Nennbetrag von 25.000 €, 26.000 €, 23.250 € und 750 € aufgeteilt. Die Aufteilung des Kapitals in mehrere Anteile wurde aufgehoben, so dass es nur noch einen Anteil im Nennbetrag von 120.000 € gibt.

Die Kapitalrücklage beträgt wie im Vorjahr 718,2 Mio. €. Die im Vorjahresbericht unter den Ereignissen nach dem Bilanzstichtag beschriebene Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von 30 Mio. € wurde aufgrund eines Gesellschafterbeschlusses der Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg vom 29. September 2011 im Rahmen einer entsprechenden Einlage in die Kapitalrücklage ausgeglichen.

Die sonstigen Rücklagen enthalten kumulierte ergebnisneutrale Änderungen des Eigenkapitals. Hier werden bei der DAIG insbesondere der hedge-effektive Teil von Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Sicherungsinstrumenten im Rahmen von Cashflow Hedges sowie versicherungsmathematische Gewinne und Verluste von leistungsorientierten Pensionszusagen kumulativ erfasst. Darüber hinaus umfassen die sonstigen Rücklagen die kumulierten Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten.

Die sonstigen Rücklagen aus Cash Flow Hedges und aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten sind reklassifizierungsfähig. Wird das gesicherte Grundgeschäft der Cash Flow Hedges ergebniswirksam, werden die darauf entfallenden Rücklagen ergebniswirksam reklassifiziert. Die Reklassifizierung der sonstigen Rücklagen aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten erfolgt im Fall der Ausbuchung oder Wertminderung des Vermögenswertes. Die sonstigen Rücklagen aus versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten sind nicht reklassifizierungsfähig und dürfen somit in nachfolgenden Berichtsperioden nicht mehr erfolgswirksam berücksichtigt werden.

Aus der Veränderung der sonstigen Rücklagen ergibt sich das in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung ausgewiesene sonstige Ergebnis:

<u>in Mio. €</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Cashflow Hedges		
Änderungen der Periode	- 30,7	- 28,3
Steuern auf Änderungen der Periode	9,8	7,8
Ergebniswirksame Reklassifizierung	17,4	19,7
Steuern auf ergebniswirksame Reklassifizierung	- 3,9	- 4,1
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen		
Änderungen der Periode	- 7,5	- 12,5
Steuern auf Änderungen der Periode	2,4	4,0
Sonstiges Ergebnis	<u>- 12,5</u>	<u>- 13,4</u>

Die kumulierten sonstigen Rücklagen aus der Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten betragen wie im Vorjahr 0,1 Mio. €.

Die Entwicklung des Konzerneigenkapitals ergibt sich aus der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Unter den Minderheitenanteilen ist der Anteilsbesitz Dritter an den Konzerngesellschaften erfasst.

(29) Rückstellungen

in Mio. €	31.12.2011		31.12.2010	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen				
Steuerrückstellungen	254,2	—	250,9	—
(laufende Ertragsteuern ohne latente Steuern)	—	73,2	—	83,9
Übrige Rückstellungen				
Umweltschutzmaßnahmen	28,7	3,5	29,4	2,3
Verpflichtungen aus dem Personalbereich (ohne Restrukturierung)	4,5	41,6	6,5	38,9
Verpflichtungen aus Restrukturierungen	—	3,3	—	1,3
Vertraglich vereinbarte Garantien	0,0	—	0,4	—
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	—	19,5	—	13,9
Nachlaufkosten bei verkauften Objekten	—	1,1	—	1,0
Sonstige übrige Rückstellungen	9,5	23,0	8,3	34,3
	<u>42,7</u>	<u>92,0</u>	<u>44,6</u>	<u>91,7</u>
	<u>296,9</u>	<u>165,2</u>	<u>295,5</u>	<u>175,6</u>

Entwicklung der übrigen Rückstellungen

in Mio. €	Stand 01.01.11	Zuführungen	Auflösungen	Umbuchung Übertrag	Zins- anteil	Inanspruch- nahme	Stand 31.12.11
Übrige Rückstellungen							
Umweltschutzmaßnahmen	31,7	0,2	-0,4	1,3	1,7	-2,3	32,2
Verpflichtungen aus dem Personalbereich (ohne Restrukturierung)	45,4	22,0	-5,9	—	1,0	-16,4	46,1
Verpflichtungen aus Restrukturierungen	1,3	3,2	-0,2	—	—	-1,0	3,3
Vertraglich vereinbarte Garantien	0,4	0,0	-0,2	—	—	-0,2	0,0
Noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	13,9	19,5	-1,9	-1,3	—	-10,7	19,5
Nachlaufkosten bei verkauften Objekten	1,0	0,2	—	—	—	-0,1	1,1
Sonstige übrige Rückstellungen	42,6	5,5	-8,3	0,0	—	-7,3	32,5
	<u>136,3</u>	<u>50,6</u>	<u>-16,9</u>	<u>0,0</u>	<u>2,7</u>	<u>-38,0</u>	<u>134,7</u>

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die DAIG hat verschiedenen Mitarbeitern individuelle Versorgungszusagen gewährt, für deren Höhe grundsätzlich die geleisteten Dienstjahre maßgeblich sind. Die Finanzierung leistungs- und beitragsorientierter Versorgungszusagen, bei denen die DAIG einen bestimmten Versorgungsumfang garantiert, erfolgt durch die Bildung von Pensionsrückstellungen. Für die Versorgungszusagen einzelner Personen wurden Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen. Der Abschluss weiterer Rückdeckungsversicherungen ist nicht vorgesehen.

Die Bewertung der Versorgungsverpflichtungen und der zur Deckung dieser Verpflichtungen notwendigen Aufwendungen erfolgt gemäß dem nach IAS 19 vorgeschriebenen Anwartschaftsbarwertverfahren (*Projected Unit Credit Method*). Hierbei werden sowohl die am Stichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften als auch die künftig zu erwartenden Steigerungen von Gehältern und Renten bei der Bewertung berücksichtigt. Die folgenden versicherungsmathematischen Annahmen wurden—jeweils bezogen auf das Jahresende und mit wirtschaftlicher Wirkung für das Folgejahr—getroffen. Die ausgewiesene erwartete Rendite auf das Planvermögen wurde hingegen bereits bei den Zinskosten im jeweils laufenden Wirtschaftsjahr berücksichtigt.

Versicherungsmathematische Annahmen:

<u>in %</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Abzinsungsfaktor	4,60	4,75
Gehaltstrend	2,75	2,75
Rententrend	2,00	2,00
Erwartete Rendite des Planvermögens	4,50	4,50

Das Planvermögen besteht ausschließlich aus Rückdeckungsversicherungen die gegen Einmalbetrag abgeschlossen wurden. Die erwartete Rendite orientiert sich an der voraussichtlichen Gesamtverzinsung dieser Anlagen durch das Versicherungsunternehmen. Der Wert der Rückdeckungsversicherungen liegt bei einzelnen Personen über dem jeweils festgestellten Verpflichtungsumfang. Dieser Überschuss der Marktwerte der Vermögenswerte über die Verpflichtung wird unter den langfristigen sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Die leistungsorientierte Verpflichtung (*Defined Benefit Obligation*—DBO) hat sich wie folgt entwickelt:

<u>in Mio. €</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
DBO zum 1. Januar	269,2	259,6
Zinsaufwand	12,3	13,1
Laufender Dienstzeitaufwand	2,0	1,9
Versicherungsmathematische Verluste	7,2	13,1
Übertragungen	0,1	—
Gezahlte Leistungen	– 18,1	– 18,5
DBO zum 31. Dezember	272,7	269,2

Die folgende Tabelle leitet die leistungsorientierte Verpflichtung zur in der Bilanz erfassten Rückstellung für Pensionen über:

<u>in Mio. €</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Barwert der fondsfinanzierten Verpflichtungen	22,7	22,1
Barwert der nicht fondsfinanzierten Verpflichtungen	250,0	247,1
Barwert der gesamten leistungsorientierten Verpflichtungen	272,7	269,2
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	– 19,7	– 19,4
In der Bilanz erfasste Nettoverbindlichkeit	253,0	249,8
Zu aktivierender Vermögenswert	1,2	1,1
In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen	254,2	250,9

Der periodenbezogene Nettopensionsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

<u>in Mio. €</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Zinsaufwand	12,3	13,1
Laufender Dienstzeitaufwand	2,0	1,9
Erwartete Rendite des Planvermögens	– 0,9	– 0,8
	13,4	14,2

Die tatsächlichen Erträge aus Planvermögen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 0,9 Mio. € (2010: 0,9 Mio. €).

Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2011	2010
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1. Januar	19,4	19,1
Erwartete Rendite des Planvermögens	0,9	0,8
Versicherungsmathematische Gewinne	0,0	0,1
Gezahlte Leistungen	-0,6	-0,6
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31. Dezember	19,7	19,4

Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung, der beizulegende Zeitwert des Planvermögens und der korrespondierende Finanzierungsstatus haben sich in den letzten fünf Jahren wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2011	2010	2009	2008	2007
Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung	272,7	269,2	259,6	249,5	255,0
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-19,7	-19,4	-19,1	-18,8	-17,9
Fehlbetrag des Plans	253,0	249,8	240,5	230,7	237,1

Die folgende Tabelle zeigt die erfahrungsbedingten Anpassungen bezüglich der Schulden des Plans in der jeweiligen Periode und die Differenz zwischen der erwarteten und der tatsächlichen Rendite des Planvermögens:

	2011	2010	2009	2008	2007
Erfahrungsbedingte Anpassungen bzgl. der Schulden des Plans (in %)	0,9	-0,6	-0,6	2,6	2,1
Erfahrungsbedingte Anpassungen bzgl. des Vermögens des Plans (in %)	0,0	-0,2	0,4	0,6	0,7
Differenz zwischen der erwarteten und der tatsächlichen Rendite des Planvermögens (in Mio. €)	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1

In 2011 wurden versicherungsmathematische Verluste in Höhe von 7,5 Mio. € (ohne Berücksichtigung latenter Steuern) im sonstigen Ergebnis erfasst. Insgesamt sind im sonstigen Ergebnis kumulierte ergebnisneutrale Änderungen des Eigenkapitals in Höhe von 0,6 Mio. € (ohne Berücksichtigung latenter Steuern) aus versicherungsmathematischen Verlusten von leistungsorientierten Pensionszusagen erfasst.

Die Pensionsrückstellungen enthalten in Höhe von 8,6 Mio. € (2010: 9,2 Mio. €) Haftungsverpflichtungen für auf ehemals verbundene Unternehmen der Viterra-Gruppe übertragene Pensionsverpflichtungen, die sich auf unverfallbare Anwartschaften und die Zahlung laufender Renten beziehen. Unter den übrigen sonstigen Vermögenswerten ist ein entsprechender langfristiger Anspruch ausgewiesen.

Übrige Rückstellungen

Rückstellungsaufösungen erfolgen grundsätzlich gegen die Aufwandsposten, gegen die die Rückstellungen ursprünglich gebildet worden sind.

Die Rückstellungen für Umweltschutzmaßnahmen betreffen im Wesentlichen die Beseitigung von Verunreinigungen an Standorten von ehemaligen Raab Karcher-Gesellschaften. Mit der Sanierung wurde bereits begonnen oder es liegen Vereinbarungen mit Behörden vor, wie der jeweilige Schaden zu beseitigen ist. Die Kostenschätzungen basieren auf Gutachten, die die voraussichtliche Dauer der Schadensbeseitigung und die voraussichtlichen Kosten enthalten.

Die Verpflichtungen aus dem Personalbereich betreffen Rückstellungen für Altersteilzeit, für Tantiemen, Abfindungen außerhalb von Restrukturierungen sowie sonstige Personalaufwendungen. Bestandteil der sonstigen Personalaufwendungen ist eine auf Basis der Regelungen des IFRS 2 ermittelte Rückstellung für den Long Term Incentive Plan (LTIP) in Höhe von 16,3 Mio. € (2010: 12,2 Mio. €) (siehe Kapitel (42) Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen).

Die Rückstellung für Restrukturierung betrifft Personalaufwendungen, die durch Personalreduzierungen im Zusammenhang mit der Neuorganisation des Unternehmens anfallen.

Die noch nicht abgerechneten Lieferungen und Leistungen und Nachlaufkosten bei verkauften Objekten betreffen ausstehende Abrechnungen sowie vertraglich geregelte Restarbeiten.

Die sonstigen übrigen Rückstellungen enthalten unter anderem zukünftige nicht an Mieter weiterbelastbare Kosten im Zusammenhang mit Wärme-Contracting und Kosten der Eigentumsumschreibungen.

(30) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in Mio. €	31.12.2011		31.12.2010	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Verbindlichkeiten				
aus Vermietung	—	16,8	—	20,4
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	0,3	20,8	0,3	20,7
	<u>0,3</u>	<u>37,6</u>	<u>0,3</u>	<u>41,1</u>

(31) Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

In Mio. €	31.12.2011		31.12.2010	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	1.424,5	117,6	1.318,6	100,4
gegenüber anderen Kreditgebern	4.661,8	449,0	5.135,6	455,3
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	—	42,8	—	46,1
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	—	7,2	—	7,0
Cashflow Hedges	59,8	—	46,4	—
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	—	2,6	—	3,4
	<u>6.146,1</u>	<u>619,2</u>	<u>6.500,6</u>	<u>612,2</u>

Zum 31. Dezember 2011 wurden finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von 26,2 Mio. € von den langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten in die kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten umgegliedert. Diese Umgliederungen betreffen Darlehen, die im Zuge von Immobilienverkäufen im nächsten Jahr zu tilgen sind. Nach erfolgtem Verkauf dieser Immobilien sind entsprechende Anteile aus dem Verkauf der Immobilien für die Tilgung der Darlehen zu verwenden (siehe Kapitel (20) Investment Properties).

Die Nominalverpflichtungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern haben folgende Fälligkeiten und Durchschnittszinssätze:

in Mio. €	Nominalverpflichtung 31.12.2011	Laufzeit	Durchschnittszinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2012	2013	2014	2015	2016	ab 2017
Verbriefungstransaktionen									
—GRAND plc	4.643,0	2013	4,66%	284,8	4.358,2	—	—	—	—
—Opera Germany (No. 1) GmbH	146,0	2012	3,89%	146,0	—	—	—	—	—
Akquisitionsdarlehen									
—Akquisitionsfinanzierung I	224,5	2013	4,73%	2,0	222,5	—	—	—	—
—Akquisitionsfinanzierung II	257,1	2015	5,45%	4,6	4,7	4,9	242,9	—	—
—Akquisitionsfinanzierung III	4,4	2012	4,58%	4,4	—	—	—	—	—
—Akquisitionsfinanzierung IV	173,1	2018	4,27%	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8	144,1
Hypothekendarlehen	1.268,1	2036	3,21%	101,0	69,9	66,6	52,6	51,4	926,6
(davon Prolongationen)				(56,5)	(27,9)	(26,4)	(13,6)	(13,4)	(329,9)
	<u>6.716,2</u>			<u>548,6</u>	<u>4.661,1</u>	<u>77,3</u>	<u>301,3</u>	<u>57,2</u>	<u>1.070,7</u>

Die Nominalverpflichtungen sind in Höhe von 6.713,5 Mio. € (2010: 7.080,3 Mio. €) durch Grundschulden sowie weitere Sicherheiten (Kontoverpfändungen, Abtretungen und Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen und Bürgschaften) gegenüber den Gläubigern gesichert.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden mit Nominalzinssätzen zwischen 0,0% und 8,0% (durchschnittlich wie im Vorjahr rund 4,39%) verzinst. Die Finanzverbindlichkeiten insgesamt beinhalten kein wesentliches kurzfristiges Zinsänderungsrisiko, da es sich entweder um Finanzierungen mit langfristiger Zinsbindung handelt bzw. variabel verzinsliche Verbindlichkeiten, die mittels geeigneter derivativer Finanzinstrumente abgesichert sind (siehe Erläuterung (35) Finanzielles Risikomanagement).

Un- bzw. niedrigverzinsliche Darlehen, für die im Gegenzug Belegungsrechte zu Konditionen unterhalb der Marktmieten gewährt werden, sind mit ihren Barwerten angesetzt.

Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre beziehen sich auf erwartete Tilgungen, die sich der Höhe nach sowohl aus vertraglich festgelegten Rückzahlungsbeträgen als auch aus möglichen Sondertilgungen zusammensetzen.

Im Berichtsjahr erfolgten planmäßige Tilgungen in Höhe von 350,9 Mio. € sowie außerplanmäßige Rückzahlungen von insgesamt 194,7 Mio. €. Dem standen Darlehensaufnahmen in Höhe von 178,5 Mio. € gegenüber.

Die im Jahr 2006 im Zusammenhang mit der Verbriefungstransaktion (GRAND plc) in zwei Tranchen ausgegebenen Inhaberschuldverschreibungen valutieren zum Ende des Geschäftsjahres mit 4.643,0 Mio. € (2010: 4.925,0 Mio. €). Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz beträgt bis zum Laufzeitende im Juli 2013 4,66% (incl. Marge). Im Geschäftsjahr 2011 wurden Tilgungsleistungen in Höhe von 282,0 Mio. € sowie Zinszahlungen in Höhe von 208,7 Mio. € erbracht. Der vertraglich vereinbarte Verschuldungsgrad konnte eingehalten werden. Im Rahmen der Kreditvereinbarung stellten die Kreditnehmer Sicherheiten in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen. Diese Sicherheiten können von den Sicherungsnehmern erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (z.B. Verletzung der Financial Covenants) verwertet werden.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH, Berlin konnte im November 2009 eine Fortführung der bestehenden Finanzierungen vereinbart werden. Hierbei handelt es sich zum einen um eine Verbriefungstransaktion (Senior Loan Facility) mit einem Volumen von 146,0 Mio. € und zum anderen um einen Bankkredit der Eurohypo AG (Junior Loan Facility) mit einer Restvaluta von 4,4 Mio. € zum Jahresende 2011.

Beide Finanzierungen haben eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2012 und werden durchschnittlich gewichtet mit 3,91% verzinst. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt. Darüber hinaus wurden Verpfändungen von Geschäftsanteilen gewährt.

Zur Refinanzierung dieser spätestens im Dezember 2012 rückzahlbaren Verbindlichkeiten wurden bereits im Dezember 2011 zwei Darlehensverträge mit der Norddeutschen Landesbank über insgesamt 150,3 Mio. € abgeschlossen, deren Auszahlung frühestens zum 30. März 2012 erfolgt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz beträgt unter Berücksichtigung der bereits abgeschlossenen Zinssicherungen 3,73% (incl. Marge) bis zum Laufzeitende im Dezember 2018. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt.

Die im Jahr 2007 im Rahmen von Akquisitionsfinanzierungen mit Barclays Capital abgeschlossene Kreditvereinbarung über ursprünglich 250,0 Mio. € mit einer Laufzeit bis Ende 2013 valutierte zum 31. Dezember 2011 mit 224,5 Mio. € (2010: 227,8 Mio. €). Im Rahmen dieser Kreditvereinbarung stellten die Kreditnehmer Sicherheiten in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen. Darüber hinaus wurden Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen gewährt. Diese Sicherheiten können von den Sicherungsnehmern erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (z.B. Verletzung der Financial Covenants) verwertet werden. Die Verzinsung der Inanspruchnahme erfolgt auf Basis des 3-Monats-Euribors. Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos über die gesamte Laufzeit schlossen die Kreditnehmer Fixed Payer Swaps ab. Der durchschnittliche Zinssatz für diese Finanzierung beträgt, unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Zinssicherungen, 4,73% (inkl. Marge). Tilgungen erfolgen pflichtgemäß bei Wohnungsverkäufen sowie zur Einhaltung des vertraglich vereinbarten Verschuldungsgrades.

Der im Jahr 2008 im Rahmen einer Refinanzierungsmaßnahme mit der Landesbank Hessen-Thüringen und der SEB AG abgeschlossene Darlehensvertrag über ursprünglich 300,0 Mio. € mit einer Laufzeit bis April 2015 valutierte zum 31. Dezember 2011 mit 257,1 Mio. € (2010: 264,3 Mio. €). Im Rahmen dieses Darlehensvertrages stellten die Kreditnehmer Sicherheiten in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen zur Verfügung. Darüber hinaus wurden Verpfändungen von

Gesellschaftsanteilen gewährt. Die Verzinsung des Darlehens erfolgt auf Basis des 3-Monats-Euribors. Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos über die gesamte Laufzeit schlossen die Kreditnehmer Fixed Payer Swaps mit einem Zinssatz von 5,45% (inkl. Marge) ab. Der Darlehensvertrag beinhaltet eine quartälliche Regeltilgung sowie Pflichtondertilgungen bei Wohnungsverkäufen.

Die im Jahr 2004 im Zusammenhang mit der Hallam-Verbriefungstransaktion (Hallam Finance plc) aufgenommenen Darlehen wurden im April 2011 vollständig abgelöst. Zu deren Refinanzierung war bereits im Vorjahr ein Darlehensvertrag mit der Corealcredit Bank AG geschlossen worden, der im April 2011 mit 178,3 Mio. € zur Auszahlung gelangte und per 31. Dezember 2011 noch mit 173,1 Mio. € valutierte. Der durchschnittliche Zinssatz für diese Finanzierung beträgt unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Zinssicherung und je nach Auslauf zum Marktwert zwischen 4,22% und 4,27% (inkl. Marge) bis zum Laufzeitende im April 2018. Im Geschäftsjahr 2011 wurden im Rahmen der quartällichen Regeltilgung sowie durch Pflichtondertilgungen im Zuge von Wohnungsverkäufen Tilgungsleistungen in Höhe von insgesamt 5,2 Mio. € erbracht sowie Zinszahlungen in Höhe von 5,5 Mio. € geleistet. Der vertraglich vereinbarte Verschuldungsgrad konnte eingehalten werden. Im Rahmen der Kreditvereinbarung wurden Sicherheiten in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt. Darüber hinaus wurden Verpfändungen von Geschäftsanteilen gewährt.

In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind zum 31. Dezember 2011 Leasingverbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing in Höhe von 90,6 Mio. € (2010: 89,9 Mio. €) enthalten (Objekt: Spree-Bellevue). In der nachfolgenden Tabelle werden die Summe der Mindestleasingzahlungen und die Überleitung auf deren Barwert dargestellt.

in Mio. €	31.12.2011			31.12.2010		
	Summe der Mindestleasingzahlungen	Zinsanteil	Barwert	Summe der Mindestleasingzahlungen	Zinsanteil	Barwert
Fällig innerhalb eines Jahres	4,4	0,2	4,2	4,3	0,2	4,1
Fällig in 1 bis 5 Jahren	18,5	3,2	15,3	18,2	3,2	15,0
Fällig nach 5 Jahren	234,4	163,3	71,1	239,2	168,4	70,8
	<u>257,3</u>	<u>166,7</u>	<u>90,6</u>	<u>261,7</u>	<u>171,8</u>	<u>89,9</u>

Im Rahmen des Finanzierungsleasings wurde im Geschäftsjahr ein Aufwand in Höhe von 5,1 Mio. € (2010: 5,0 Mio. €) erfasst. Zum Abschlussstichtag bestehen keine wesentlichen unkündbaren Untermietverhältnisse für das Objekt Spree-Bellevue.

(32) Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten resultieren aus der mit dem Jahressteuergesetz 2008 eingeführten Nachversteuerung des bisher steuerfreien sog. EK02-Bestands mit einem Steuersatz von 3%. Die Steuer ist ab 2008 in zehn gleich hohen Jahresraten zu zahlen.

(33) Sonstige Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2011		31.12.2010	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Erhaltene Anzahlungen	—	358,8	—	357,9
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	<u>5,1</u>	<u>14,4</u>	<u>5,4</u>	<u>12,8</u>
	<u>5,1</u>	<u>373,2</u>	<u>5,4</u>	<u>370,7</u>

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten überwiegend von Mietern geleistete Abschlagszahlungen auf Betriebskosten.

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten in Höhe von 2,1 Mio. € (2010: 2,2 Mio. €) sonstige Steuern.

Sonstige Erläuterungen und Angaben

(34) Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Bewertungs- Kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2011	Wertansatz Bilanz nach IAS 39					Wertansatz Bilanz nach IAS 17	Fair Value 31.12.2011
			Nominalwert	fortgeführte Anschaffungs- kosten	Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral		
Vermögenswerte									
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	278,5	278,5						278,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen									
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	LaR	25,9		25,9					25,9
Forderungen aus Vermietung	LaR	23,0		23,0					23,0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	LaR	0,6		0,6					0,6
Sonstige Finanzforderungen									
Ausleihungen an nahestehende									
Unternehmen	LaR	33,7		33,7					38,8
Sonstige Ausleihungen	LaR	5,4		5,4					5,4
Dividenden von übrigen									
Beteiligungen	LaR	2,2		2,2					2,2
Sonstige originäre finanzielle Vermögenswerte									
Langfristige Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen									
	LaR	0,0	0,0						0,0
Langfristige Wertpapiere	AfS	3,6					3,6		3,6
Übrige Beteiligungen	AfS	1,6			1,6				1,6
Kurzfristige Wertpapiere	HtM	0,0		0,0					0,0
Schulden									
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen									
Verbindlichkeiten aus der									
Vermietung	FLAC	16,8		16,8					16,8
Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen									
	FLAC	21,1		21,1					21,1
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten									
gegenüber Kreditinstituten									
	FLAC	1.542,1		1.542,1					1.565,4
gegenüber anderen Kreditgebern									
	FLAC	5.020,2		5.020,2					5.133,0
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen									
Verbindlichkeiten	FLAC	42,8		42,8					42,8
Verbindlichkeiten aus									
Finanzierungsleasing	n.a.	90,6						90,6	109,6
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten									
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten									
	FLHFT	7,2				7,2			7,2
Cashflow Hedges	n.a.	59,8				6,2	53,6		59,8
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges									
	n.a.	2,6				2,6			2,6
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:									
Loans and Receivables	LaR	369,3	278,5	90,8	0,0	0,0	0,0	0,0	374,4
Available-for-Sale financial assets	AfS	5,2	0,0	0,0	1,6	0,0	3,6	0,0	5,2
Held-to-Maturity investments	HtM	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Financial Liabilities									
Held-for-Trading	FLHFT	7,2	0,0	0,0	0,0	7,2	0,0	0,0	7,2
Financial Liabilities measured at Amortised Cost									
	FLAC	6.643,0	0,0	6.643,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6.779,1
Finanzielle Vermögenswerte und Finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht unter IAS 39 fallen									
Leistungen an Arbeitnehmer IAS 19									
Ausgleichsanspruch									
Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen									
		8,6							
Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung									
		1,2							
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen									
		254,2							

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Bewertungs- Kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2010	Wertansatz Bilanz nach IAS 39					Wertansatz Bilanz nach IAS 17	Fair Value 31.12.2010
			Nominalwert	fortgeführte Anschaffungs- kosten	Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral		
Vermögenswerte									
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	310,7	310,7					310,7	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen									
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	LaR	66,1		66,1				66,1	
Forderungen aus Vermietung	LaR	22,5		22,5				22,5	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	LaR	0,6		0,6				0,6	
Sonstige Finanzforderungen									
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	LaR	33,7		33,7				33,7	
Sonstige Ausleihungen	LaR	5,4		5,4				5,4	
Dividenden von übrigen Beteiligungen	LaR	2,0		2,0				2,0	
Sonstige originäre finanzielle Vermögenswerte									
Langfristige Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	LaR	2,0	2,0					2,0	
Langfristige Wertpapiere	AfS	3,4				3,4		3,4	
Übrige Beteiligungen	AfS	1,6			1,6			1,6	
Kurzfristige Wertpapiere	HtM	4,0		4,0				4,0	
Schulden									
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen									
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	FLAC	20,4		20,4				20,4	
Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	FLAC	21,0		21,0				21,0	
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten									
gegenüber Kreditinstituten	FLAC	1.419,0		1.419,0				1.407,3	
gegenüber anderen Kreditgebern Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	FLAC	5.501,0		5.501,0				5.615,7	
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n.a.	89,9					89,9	94,0	
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten									
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	FLHIT	7,0				7,0		7,0	
Cashflow Hedges	n.a.	46,4				5,0	41,4	46,4	
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	n.a.	3,4				3,4		3,4	
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:									
Loans and Receivables	LaR	443,0	312,7	130,3	0,0	0,0	0,0	443,0	
Available-for-Sale financial assets	AfS	5,0	0,0	0,0	1,6	0,0	3,4	5,0	
Held-to-Maturity investments	HtM	4,0	0,0	4,0	0,0	0,0	0,0	4,0	
Financial Liabilities									
Held-for-Trading	FLHIT	7,0	0,0	0,0	0,0	7,0	0,0	7,0	
Financial Liabilities measured at Amortised Cost	FLAC	7.007,5	0,0	7.007,5	0,0	0,0	0,0	7.110,5	
Finanzielle Vermögenswerte und Finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht unter IAS 39 fallen									
Leistungen an Arbeitnehmer IAS 19									
Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen		9,2							
Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung		1,1							
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		250,9							

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Finanzforderungen haben überwiegend kurze Restlaufzeiten, daher entsprechen deren Buchwerte zum Abschlussstichtag näherungsweise dem beizulegenden Zeitwert.

Die beizulegenden Zeitwerte der sonstigen langfristigen Finanzforderungen entsprechen den Barwerten der mit den Vermögenswerten verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen Zinsparameter.

Die übrigen Beteiligungen werden mit ihren Anschaffungskosten bewertet, da kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und der beizulegende Zeitwert nicht zuverlässig ermittelt werden kann. Im Wesentlichen handelt es sich um die VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH, Bochum, 0,9 Mio. € (2010: 0,9 Mio. €), die Hellerhof GmbH, Frankfurt am Main, 0,3 Mio. € (2010: 0,3 Mio. €) sowie die WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg, 0,3 Mio. € (2010: 0,3 Mio. €).

Die unter den Derivaten ausgewiesenen Fair Values für Cashflow Hedges werden durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows mittels der aktuellen Zinsstrukturkurve zum Bilanzstichtag ermittelt.

Verbindlichkeiten aus der Vermietung sowie Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen haben regelmäßig kurze Restlaufzeiten; die bilanzierten Werte stellen näherungsweise die beizulegenden Zeitwerte dar.

Die Fair Value-Bewertung der sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten erfolgt ebenfalls durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows mittels der aktuellen risikoadjustierten Zinsstrukturkurve zum Bilanzstichtag. Soweit die Rückzahlung obiger Verbindlichkeiten von erwarteten Verkäufen abhängt, sind diese geschätzt worden.

Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien:

2011 in Mio. €	Bewertungs- Kategorie nach IAS 39	aus Zinsen	Erträge aus Ausleihungen	aus Folgebewertung			Dividenden aus übrigen Beteiligungen	Nettoergebnis 2011
				Wert- berichtigung	ausgebuchte Forderungen	ausgebuchte Verbindlichkeiten		
Darlehen und Forderungen	LaR	10,0	1,9	-10,5	0,4	—	—	1,8
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	0,1	—	—	—	—	2,7	2,8
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	FLHfT	-2,0	—	—	—	—	—	-2,0
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	-322,3	—	—	—	1,2	—	-321,1
		<u>-314,2</u>	<u>1,9</u>	<u>-10,5</u>	<u>0,4</u>	<u>1,2</u>	<u>2,7</u>	<u>-318,5</u>

2010 in Mio. €	Bewertungs- Kategorie nach IAS 39	aus Zinsen	Erträge aus Ausleihungen	aus Folgebewertung			Erträge aus übrigen Beteiligungen	Nettoergebnis 2010
				Wert- berichtigung	ausgebuchte Forderungen	ausgebuchte Verbindlichkeiten		
Darlehen und Forderungen	LaR	4,0	1,9	-9,4	-0,3	—	—	-3,8
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	0,1	—	—	—	—	2,4	2,5
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	FLHfT	-0,3	—	—	—	—	—	-0,3
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLAC	-311,7	—	—	—	2,0	—	-309,7
		<u>-307,9</u>	<u>1,9</u>	<u>-9,4</u>	<u>-0,3</u>	<u>2,0</u>	<u>2,4</u>	<u>-311,3</u>

Die Komponenten des Nettoergebnisses erfasst die DAIG grundsätzlich unter den Finanzerträgen und den Finanzaufwendungen.

Das nach der Effektivzinsmethode berechnete Finanzergebnis für finanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, beträgt im Berichtsjahr -325,5 Mio. € (2010: -314,9 Mio. €).

Die der Bewertungskategorie „Darlehen und Forderungen“ (LaR) zuzuordnenden Wertberichtigungen sowie Erträge und Aufwendungen im Zusammenhang mit ausgebuchten Forderungen werden unter sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Der unter der Bewertungskategorie „Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten“ (FLAC) ausgewiesene Ertrag aus ausgebuchten Verbindlichkeiten wurde unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst.

Die folgende Tabelle zeigt eine Zuordnung der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Finanzinstrumente zu den drei Stufen der Fair-Value-Hierarchie. Die einzelnen Hierarchiestufen sind gemäß IFRS 7 wie folgt definiert:

- Stufe 1: Bewertung anhand von Marktpreisen für das spezifische Finanzinstrument
- Stufe 2: Bewertung anhand von Marktpreisen für ähnliche Instrumente oder anhand von Bewertungsmodellen, die auf am Markt beobachtbaren Input-Parametern basieren.
- Stufe 3: Bewertung anhand von Bewertungsmodellen mit signifikanten, nicht am Markt beobachtbaren Input-Parametern

Finanzinstrumente bewertet zum beizulegenden Zeitwert

<u>in Mio. €</u>	<u>Stufe 1</u>	<u>Stufe 2</u>	<u>Stufe 3</u>	<u>Gesamt</u>
2011				
<i>Vermögenswerte</i>				
Sonstige originäre finanzielle Vermögenswerte				
Langfristige Wertpapiere	3,6	—	—	3,6
<i>Schulden</i>				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	—	—	7,2	7,2
Cashflow Hedges	—	59,8	—	59,8
2010				
<i>Vermögenswerte</i>				
Sonstige originäre finanzielle Vermögenswerte				
Langfristige Wertpapiere	3,4	—	—	3,4
<i>Schulden</i>				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	—	—	7,0	7,0
Cashflow Hedges	—	46,4	—	46,4

Die anschließende Darstellung zeigt die Entwicklung der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Finanzinstrumente der Stufe 3:

<u>in Mio. €</u>	<u>Stand 01.01.</u>	<u>Veränderungen</u>		<u>Stand 31.12.</u>
		<u>erfolgswirksam</u>	<u>zahlungswirksam</u>	
2011				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten				
Andienungsrechten	7,0	2,0	- 1,8	7,2
2010				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten				
Andienungsrechten	6,7	0,3	0,0	7,0

Die erfolgswirksamen Veränderungen der Stufe 3 Finanzinstrumente haben ausschließlich das Zinsergebnis beeinflusst. Der beizulegende Zeitwert der Andienungsrechte für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile wird grundsätzlich durch den Unternehmenswert der Gesellschaften bestimmt; sofern ein vertraglich vereinbarter Mindestkaufpreis diesen Betrag übersteigt, wird dieser Kaufpreis angesetzt. Im Berichtszeitpunkt beträgt der Mindestkaufpreis 6,8 Mio. € (2010: 6,7 Mio. €). Die Sensitivitätsanalyse hat ergeben, dass bei einer Veränderung des Unternehmenswertes um plus 10% die Kaufpreisverbindlichkeit aus gewährten Andienungsrechten zum Bilanzstichtag lediglich um +0,2 Mio. € (2010: +0,1 Mio. €) differieren würde. Eine Minderung des Unternehmenswertes um 10%

hätte eine um 0,2 Mio. € (2010: 0,0 Mio. €) niedrigere Kaufpreisverbindlichkeit zur Folge. Die Veränderungen würden sich in voller Höhe im Zinsergebnis niederschlagen.

(35) Finanzielles Risikomanagement

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist die DAIG verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Das übergreifende Risikomanagement des Konzerns ist auf die Unvorhersehbarkeit der Entwicklungen auf den Finanzmärkten fokussiert und zielt darauf ab, die potentiell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns zu minimieren und Risikokonzentrationen zu vermeiden. Im Einzelnen stellen sich die in Verbindung mit Finanzinstrumenten bestehenden Risiken sowie das damit korrespondierende Risikomanagement wie folgt dar:

Marktrisiken

(a) Währungsrisiken

Aufgrund der begrenzten internationalen Tätigkeit der DAIG bestehen, wie im Vorjahr, keine wesentlichen Währungsrisiken.

(b) Zinsrisiken

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist die DAIG finanzwirtschaftlichen Risiken im Zinsbereich ausgesetzt. Die Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung setzen den Konzern einem Cashflow-Zinsrisiko aus. Zur Begrenzung bzw. Ausschaltung dieser Risiken setzt die DAIG derivative Finanzinstrumente ein. Diese derivativen Finanzinstrumente dienen zur Absicherung von Zinsrisiken im Zusammenhang mit dem operativen Geschäft und dürfen grundsätzlich nicht zu Spekulationszwecken eingesetzt werden.

Im Rahmen des Managements von Zinsrisiken findet eine laufende Beobachtung des Marktes statt. Im Rahmen einer laufenden Analyse wird verifiziert, ob Marktveränderungen einen negativen Einfluss auf die Zinssituation der DAIG haben. Wo möglich und sinnvoll, werden in diesen Fällen derivative Finanzinstrumente eingesetzt. Darüber hinaus werden variabel verzinsliche Verbindlichkeiten direkt mit einem Fixed Payer Swap bzw. anderen geeigneten Finanzinstrumenten zinsgesichert, um vor zukünftigen Zinsschwankungen abgesichert zu sein.

Im Rahmen der GRAND-Finanzierung besteht eine Inkongruenz zwischen Basisgeschäft und Zinssicherung. Diese resultiert daraus, dass die verkaufsbedingte Tilgung der Inhaberschuldverschreibungen in der Vergangenheit geringer ausgefallen ist als das vereinbarte Amortisationsprofil des zur Zinssicherung bei GRAND eingesetzten Fixed Payer Swaps. Der überwiegende Teil des überschießenden Betrages ist über eine Cap-Vereinbarung mit einer Zinsobergrenze versehen. Für einen geringeren Restbetrag besteht ein ungesichertes Zinsänderungsrisiko, sofern der kurzfristige 3-Monats-EURIBOR stark ansteigen sollte.

Nach den von der DAIG verfolgten Strategien ist der Einsatz von Derivaten nur dann erlaubt, wenn ihnen bilanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, vertragliche Ansprüche oder Verpflichtungen und geplante operative Transaktionen zugrunde liegen.

Eine Sensitivitätsanalyse zu den Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten ist diesem Kapitel vorangestellt; die Sensitivitätsanalyse im Hinblick auf die Cashflow Hedges findet sich im Kapitel (37) Derivative Finanzinstrumente.

Kreditrisiken

Das Kreditrisiko der DAIG hat sich im Berichtsjahr nicht verändert. Im Konzern bestehen keine signifikanten Konzentrationen hinsichtlich möglicher Kreditrisiken. Verträge über derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen werden nur mit Finanzinstituten guter Bonität abgeschlossen. Der Bereich Finanzen der DAIG befolgt eine konzerneinheitliche Richtlinie zur Begrenzung der Kreditrisikokonzentration und managt aktiv das Kontrahentenrisiko. Darüber hinaus setzt die DAIG eine konzernweit gültige Richtlinie ein, um sicherzustellen, dass Mietverträge nur mit Mietern mit guter Bonität abgeschlossen werden. Dem Ausfallrisiko finanzieller Vermögenswerte wird durch angemessene Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Liquiditätsrisiken

Die Konzerngesellschaften der DAIG sind im Wesentlichen durch Fremdkapital finanziert. Die vorhandenen Verbriefungstransaktionen und strukturierten Bankenfinanzierungen sind auf Grund ihres hohen Volumens zum Teil einem erheblichen Refinanzierungsrisiko ausgesetzt. Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen von Szenario-Analysen regelmäßig ermittelt, inwiefern Schwankungen im operativen Geschäft, aber auch sich ändernde Rahmenbedingungen an den Kapitalmärkten die Rückzahlungsfähigkeit der Darlehen bzw. deren Refinanzierungsmöglichkeiten beeinflussen. Im Hinblick auf die 2013 fällig werdende GRAND-Verbriefung wurde bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr mit den Arbeiten zur Refinanzierung bzw. zur Verlängerung dieser Finanzierung begonnen.

Im Rahmen von bestehenden Kreditverträgen ist die DAIG zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen wie z.B. Schuldendienstdeckungsgrad oder Verschuldungsgrad verpflichtet. Sofern im Falle einer Verletzung dieser Finanzkennzahlen sogenannte Cure Periods (Heilungsperioden) nicht eingehalten werden und keine einvernehmliche Lösung mit den Kreditgebern gefunden wird, kann es zu einer Restrukturierung der Finanzierung mit geänderter Kostenstruktur kommen. Sollten alle in der Praxis gängigen Lösungsmöglichkeiten nicht zum Erfolg führen, hätten die Kreditgeber die Möglichkeit, die Finanzierung fällig zu stellen. Im Rahmen des Risikomanagements wird die Einhaltung dieser Finanzkennzahlen auf Basis der aktuellen Hochrechnungen und Planungsrechnungen laufend überprüft.

Zur Steuerung von Liquiditätsrisiken verwendet die DAIG Liquiditätsprognosen und Liquiditätspläne.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die prognostizierten (undiskontierten) Zahlungsströme der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente mit negativem Marktwert ersichtlich:

in Mio. €	Buchwert 31.12.2011	2012		2013		2014 bis 2018	
		Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten:							
gegenüber Kreditinstituten	1.542,1	47,5	103,7	38,8	283,1	139,0	808,7
gegenüber anderen Kreditgebern	5.020,2	221,8	444,9	157,4	4.378,0	28,7	66,9
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären							
finanziellen Verbindlichkeiten	42,8	42,8					
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	90,6	5,1		5,2		26,2	
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten							
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten							
Andienungsrechten	7,2						4,8
Cashflow Hedges	59,8	18,7		21,7		19,0	
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	2,6	2,6					

Soweit die Rückzahlung sonstiger originärer finanzieller Verbindlichkeiten von erwarteten Verkäufen abhängt, sind diese geschätzt worden.

Um die jederzeitige Zahlungsfähigkeit sowie die finanzielle Flexibilität der DAIG sicherzustellen, wird eine Liquiditätsreserve in Form von Barmitteln vorgehalten. Eine Betriebsmittelkreditlinie über 100,0 Mio. € ist in 2011 ersatzlos ausgelaufen.

Insgesamt verfügt die DAIG zum Stichtag über Kassenbestände und Bankguthaben von 278,0 Mio. € (2010: 310,1 Mio. €), insofern kann die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der DAIG als gewährleistet angesehen werden.

(36) Kapitalmanagement

Ziele des Kapitalmanagements der DAIG sind:

- Langfristige Wertsteigerung im Interesse von Investoren, Mitarbeitern und Kunden
- Sicherstellung ausreichender Liquiditätsausstattung des Konzerns
- Gewährleistung der Kapitaleinstellungsfähigkeit
- Schaffung finanzieller Flexibilität zur Umsetzung der Wachstums- und Portfoliooptimierungsstrategie
- Ermittlung und Steuerung von Zinsänderungsrisiken sowie Erschließen von Potentialen zur Optimierung des Zinsergebnisses im Rahmen der relevanten Risikopräferenz.

Im Rahmen des Chancen- und Risikomanagements der DAIG werden die Mitglieder der Geschäftsführung monatlich über die Ergebnisentwicklung und dessen potentielle Auswirkungen auf das Konzerneigenkapital informiert.

Die Eigenkapitalsituation der Tochterunternehmen wird regelmäßig einer Prüfung unterzogen.

Das Eigenkapital der DAIG hat sich wie folgt entwickelt:

<u>in Mio. €</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Eigenkapital	2.229,8	1.818,0
Bilanzsumme	10.696,9	10.513,3
Eigenkapitalquote	20,8%	17,3%

Die DAIG verfügt über ein Treasury Management, das unter anderem durch die Anwendung von Cash-Pooling die Kapitalflüsse der DAIG täglich kontrolliert und optimiert. Darüber hinaus verfügt der Konzern über einen Finanzstatusreport, der wöchentlich aktualisiert wird. Ergänzt wird das Liquiditätsmanagement durch eine kurzfristige Liquiditätsvorschau sowie eine rollierende, monatsgenaue Liquiditätsplanung für das laufende Geschäftsjahr, über die die Geschäftsführung zeitnah unterrichtet wird.

Im Rahmen von Kreditverträgen ist die DAIG zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen wie z.B. dem Schuldendienstdeckungsgrad und dem Verschuldungsgrad verpflichtet. Im Rahmen des internen Prognoseprozesses wird die Einhaltung dieser Finanzkennzahlen auf Basis der aktuellen Hochrechnungen und Planungsrechnungen laufend überprüft. Wie in den Vorjahren wurden auch im Berichtsjahr die in Kreditverträgen geforderten Finanzkennzahlen eingehalten.

Die finanzielle Umsetzung möglicher Akquisitionen plant die DAIG auch in Zukunft durch den optimalen Mix von Bankfinanzierungen, strukturierten Kapitalmarktfinanzierungen und mit entsprechendem Eigenkapitaleinsatz umzusetzen.

Die DAIG setzt in ihrer Finanzierungsstrategie überwiegend auf langfristige Finanzierungen mit einem angemessenen Anteil von Fremdkapital. Um sich vor Zinsänderungen abzusichern, schließt die DAIG bei variabel verzinslichen Verbindlichkeiten grundsätzlich Zinssicherungen in Form sogenannter Fixed Payer Swaps ab. Die Umsetzung der Finanzierungsstrategie obliegt dem Bereich Finanzen.

(37) Derivative Finanzinstrumente

Vierzehn Fixed Payer Swaps und zwei Forward Starting Swaps sichern das Zinsrisiko der Akquisitionslinien, die insbesondere zum Zweck der Finanzierung von Portfolioerwerben durch Tochtergesellschaften der Deutsche Annington Immobilien GmbH abgeschlossen wurden.

Am 30. Dezember 2011 wurden zwei Forward Rate Agreements zur Refinanzierung der Prima Immobilien GmbH & Co.KG, Berlin zum 30. März 2012 abgeschlossen. Korrespondierend konnten am 27. Dezember 2011 zwei Forward Starting Swaps zum gleichlautenden Effektivzeitpunkt abgeschlossen werden.

Im Rahmen der Erstbewertung belasten die erwarteten negativen Marktwerte der Forward Starting Swaps in Höhe von 2,5 Mio. € das Zinsergebnis.

Zum Zeitpunkt des Erwerbs wurde ein hypothetisches Derivat kalibriert. Die erwartete Ineffektivität aus dem negativen Marktwert des Derivats zum Erwerbszeitpunkt wird aus der Berechnung der Marktwertänderung des Hedges herausgerechnet. Zum 31. Dezember 2011 begründen diese Finanzinstrumente eine effektive Sicherungsbeziehung.

Das Nominalvolumen der Zinsswaps beträgt zum Berichtszeitpunkt 811,1 Mio. € (2010: 665,7 Mio. €). Die Zinskonditionen variieren zwischen 1,65% und 4,40% bei Laufzeiten von einem bis sieben Jahren.

Das Nominalvolumen der Forward Starting Swaps beträgt zum Berichtszeitpunkt 150,3 Mio. €. Die Zinskonditionen variieren zwischen 3,47% und 4,47% bei einer Laufzeit von 6,75 Jahren.

in Mio. €	Nominal- betrag	Laufzeit- beginn von	Laufzeit- ende bis	aktueller Durchschnitts Zinssatz (ohne Marge)
Verbriefungstransaktion Opera Germany (No. 1) GmbH				
Grundgeschäfte	146,0	09.08.2006	31.12.2012	3-M-EURIBOR
Zinsswaps	146,0	01.11.2005	31.12.2012	2,663%
Akquisitionsfinanzierung I				
Grundgeschäfte	224,5	29.12.2006	31.12.2013	3-M-EURIBOR
Zinsswaps	225,9	20.07.2007	20.10.2013	4,212%
Akquisitionsfinanzierung II				
Grundgeschäfte	257,1	18.04.2008	20.04.2015	3-M-EURIBOR
Zinsswaps	258,2	21.07.2008	20.04.2015	4,400%
Akquisitionsfinanzierung III				
Grundgeschäfte	4,4	09.08.2006	31.12.2012	3-M-EURIBOR
Zinsswaps	3,6	30.12.2005	28.09.2012	3,350%
Akquisitionsfinanzierung IV				
Grundgeschäfte	173,0	14.12.2010	31.12.2018	3-M-EURIBOR
Zinsswaps	177,3	13.04.2011	13.04.2018	3,335%
Akquisitionsfinanzierung V				
Grundgeschäfte	150,3	30.03.2012	31.12.2018	6-M-EURIBOR
Zinsswaps	150,3	30.03.2012	31.12.2018	3,731%

Der Sicherungszusammenhang wird prospektiv auf Basis einer Sensitivitätsanalyse, retrospektiv auf Basis der kumulierten Dollar-Offset-Methode ermittelt. Die Wertveränderungen der Grundgeschäfte werden auf Basis der hypothetischen-Derivate-Methode ermittelt. Die Auswirkung des Ausfallrisikos auf die beizulegenden Zeitwerte ist im Berichtsjahr -wie im Vorjahr- un-wesentlich und führte zu keiner Anpassung des Bilanzansatzes.

Im Rahmen des Cashflow Hedge-Accounting wurden die Derivate zum 31. Dezember 2011 mit ihren negativen Marktwerten (*clean present fair values*) in Höhe von insgesamt 59,8 Mio. € (2010: 46,4 Mio. €) unter den Sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Als Folge der Bewertung wurde das sonstige Ergebnis im Geschäftsjahr ergebnisneutral mit 7,4 Mio. € (2010: 4,9 Mio. €) belastet.

Aus Ineffektivitäten entstand im Berichtszeitraum nach Berücksichtigung latenter Steuern ein Gewinn in Höhe von 1,2 Mio. € (2010: 0,8 Mio. € Verlust). Im Berichtsjahr minderten sich die Ineffektivitäten nach Berücksichtigung latenter Steuern um 1,2 Mio. € auf 1,5 Mio. € (2010: 2,7 Mio. €).

Ausgehend von der Bewertung zum 31. Dezember 2011 wurde eine Sensitivitätsanalyse zur Ermittlung der Eigenkapitalveränderung bei einer parallelen Verschiebung der Zinsstruktur um jeweils 50 Basispunkte durchgeführt:

in Mio. €	Eigenkapitalveränderung		
	Sonstige Rücklagen ergebnisneutral	Ineffektivitäten erfolgswirksam	Summe
2011			
+50 Basispunkte	+10,4	+0,2	+10,6
-50 Basispunkte	-14,7	-0,1	-14,8
2010			
+50 Basispunkte	+7,7	+0,4	+8,1
-50 Basispunkte	-7,9	-0,4	-8,3

Alle bei der DAIG zur Anwendung kommenden derivativen Finanzinstrumente sind in eine wirksame Sicherungsbeziehung gemäß IAS 39 eingebunden.

(38) Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel der DAIG im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und Mittelabflüsse verändert haben. In Abstimmung mit IAS 7 (Statements of Cash Flows) wird zwischen Mittelveränderungen aus betrieblicher Tätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wird nach der indirekten Methode aus dem Periodenergebnis ermittelt, dabei werden nicht zahlungswirksame Geschäftsvorfälle, Veränderungen von Bilanzposten, denen betriebliche Ein- oder Auszahlungen vergangener oder zukünftiger Geschäftsjahre gegenüberstehen, sowie Ertrags- und Aufwandsposten, die dem Investitionsoder Finanzierungsbereich zuzurechnen sind, berichtet.

Die Auswirkungen der Veränderung des Konsolidierungskreises werden gesondert ausgewiesen. Eine direkte Abstimmung mit den entsprechenden Veränderungen der Posten der Konzernbilanz ist somit nicht ohne weiteres möglich.

Die Einzahlungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien werden im Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit, die Einzahlungen aus der Veräußerung von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und Investment Properties im Cashflow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen.

Unter Ausübung des Wahlrechts in IAS 7 werden Zinseinzahlungen im Cashflow aus der Investitionstätigkeit und Zinsauszahlungen im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

Der Posten „Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties“ beinhaltet im Wesentlichen Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente unterliegen in Höhe von 46,2 Mio. € Verfügungsbeschränkungen (2010: 35,5 Mio. €).

(39) Eventualschulden

Haftungsverhältnisse bestehen für Sachverhalte, für die die Deutsche Annington Immobilien GmbH und ihre Tochtergesellschaften Garantien zu Gunsten verschiedener Vertragspartner gegeben haben.

Haftungsverhältnisse gegenüber Dritten betreffen im Wesentlichen Vertragserfüllungsbürgschaften. Die Laufzeiten sind in vielen Fällen auf einen vereinbarten Zeitpunkt befristet. In einigen Fällen ist die Laufzeit unbefristet.

(40) Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Verpflichtungen aus künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund von unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen sind wie folgt fällig:

<u>in Mio. €</u>	<u>Laufzeitende der Verträge</u>	<u>Fällig innerhalb eines Jahres</u>	<u>Fällig in 1 bis 5 Jahren</u>	<u>Fällig nach 5 Jahren</u>	<u>Summe</u>
Mindestleasingzahlungen					
31.12.2011					
Mieten	2012 - 2020	4,7	15,5	10,9	31,1
Leasingverträge	2012 - 2015	1,3	1,3	—	2,6
Erbbaurechtsverträge	2017 - 2093	4,7	18,7	191,0	214,4
		<u>10,7</u>	<u>35,5</u>	<u>201,9</u>	<u>248,1</u>
31.12.2010					
Mieten	2012 - 2020	4,9	16,2	14,6	35,7
Leasingverträge	2012 - 2015	1,9	1,3	—	3,2
Erbbaurechtsverträge	2017 - 2093	4,6	18,6	194,0	217,2
		<u>11,4</u>	<u>36,1</u>	<u>208,6</u>	<u>256,1</u>

Im Rahmen von Miet-, Pacht- und Leasingverträgen wurden im Berichtszeitraum Zahlungen in Höhe von 11,4 Mio. € (2010: 11,6 Mio. €) aufwandswirksam erfasst.

Die Erbbaurechtsverträge der DAIG haben in der Regel eine Laufzeit von 99 Jahren. Die durchschnittliche Restlaufzeit dieser Verträge beträgt zum 31. Dezember 2011 ca. 42 Jahre. Die

Erbbaurechtsgeber sind insbesondere der Bund, kirchliche Einrichtungen, Länder und Kommunen sowie die Deutsche Post AG, Bonn.

Neben den Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

<u>in Mio. €</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Sonstige finanzielle Verpflichtungen		
Vertrag über TV- Grundversorgung	136,0	—
Dienstleistungsverträge Kleininstandhaltung und Hausmeisterdienste	47,2	83,9
IT-Dienstleistungsverträge	26,1	26,1
Sonderumlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	1,0	1,6
	<u>210,3</u>	<u>111,6</u>

Im Geschäftsjahr hat die DAIG mit der Telekom Deutschland GmbH einen Vertrag über die TV-Grundversorgung unterzeichnet. Zum Bilanzstichtag ergeben sich hieraus sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 136,0 Mio. €. Diesen Verpflichtungen stehen zukünftige Erlöse aus der Vermarktung der TV-Grundversorgung gegenüber.

(41) Rechtsstreitigkeiten und Schadenersatzansprüche

Die DAIG ist Beteiligte in verschiedenen Aktiv- und Passivprozessen, die aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit entstanden sind. Diese Rechtsstreitigkeiten und Schadenersatzansprüche sind Routineangelegenheiten, die sich aus dem normalen Geschäftsverlauf ergeben. Es handelt sich hierbei insbesondere um Mietrechts- und Vertriebsstreitigkeiten.

Keine dieser Rechtsstreitigkeiten und Schadenersatzansprüche wird wesentliche bilanzielle, ergebnismäßige oder liquiditätsmäßige Auswirkungen für die DAIG haben.

(42) Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates oder deren direkte Familienangehörige unterhalten über die Organbeziehungen hinaus keine persönlichen Geschäftsbeziehungen zu Gesellschaften des DAIG-Konzerns.

Ebenso werden weder Geschäftsbeziehungen von DAIG-Gesellschaften mit verbundenen Unternehmen des DAIG-Konzerns noch mit Mitgliedern der Geschäftsleitungen und der Aufsichtsorgane der konsolidierten DAIG-Unternehmen oder deren direkten Familienangehörigen unterhalten.

Die oberen Führungskräfte der DAIG haben als langfristige Anreizkomponente Zusagen erhalten, die sich nach einem Long Term Incentive Plan (LTIP) richten. Die Auszahlung erfolgt geknüpft an bestimmte auslösende Ereignisse (wie etwa Börsengang, Trade Sale oder Change of Control) wobei sich die Höhe der Auszahlung insbesondere an der Wertentwicklung der DAIG (LTIP 2007) bzw. der Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg (LTIP 2011) bis zum Eintritt des auslösenden Ereignisses orientiert.

Die Höhe der für den LTIP gebildeten Rückstellung wird jährlich neu bestimmt und ist neben der Wertentwicklung der DAIG und der Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg von weiteren wertbestimmenden Faktoren wie der Eintrittswahrscheinlichkeit sowie dem prognostizierten Eintrittszeitpunkt der auslösenden Ereignisse abhängig. Die Berechnung erfolgt mittels stochastischer Verfahren und basiert auf Einschätzungen hinsichtlich der oben angeführten wertbestimmenden Faktoren. Der beizulegende Zeitwert einer LTIP-Zusage berechnet sich aus den diskontierten erwarteten Zahlungen an die Berechtigten.

Grundsätzlich handelt es sich bei den Verpflichtungen um Baransprüche der Anspruchsberechtigten. Im Fall eines Börsengangs kann es hingegen hinsichtlich des LTIP 2007 zur Erfüllung durch Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten kommen. Der Anspruch der LTIP-Vereinbarung wird im Laufe der Beschäftigung erdient. Die Höhe der Rückstellung entspricht daher dem bisher erdienten Anspruch zum Bilanzstichtag.

Für die Leistungen aus dem Long Term Incentive Plan (LTIP) hat die Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, die bestehenden Verpflichtungen gegenüber den Mitgliedern der Geschäftsführung übernommen. In Höhe der übernommenen Verpflichtungen weist die DAIG eine Forderung gegenüber

der Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, von 6,1 Mio. € (2010: 2,3 Mio. €) in den sonstigen Vermögenswerten (siehe Kapitel (22) Sonstige Vermögenswerte) aus.

In 2005 wurden Beratungsverträge mit Terra Firma Capital Partners Limited, London, sowie der terrafirma GmbH, Frankfurt am Main, abgeschlossen. Im Geschäftsjahr 2011 wurden Leistungen in Höhe von 0,1 Mio. € (2010: 0,2 Mio. €) erbracht, von denen 0,1 Mio. € (2010: 0,1 Mio. €) bereits beglichen wurden.

(43) Bezüge

Bezüge des Aufsichtsrates

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben im Geschäftsjahr 237 T€ (2010: 151 T€) für ihre Tätigkeit erhalten.

Gesamtbezüge der Geschäftsführung

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung betragen 3,9 Mio. € (2010: 2,8 Mio. €). Davon entfallen 2,3 Mio. € (2010: 1,7 Mio. €) auf fixe Vergütungen einschließlich geldwerter Vorteile und sonstiger Bezüge. Die variablen Vergütungen von 1,6 Mio. € (2010: 1,1 Mio. €) betreffen Tantiemeansprüche.

Zusätzlich wurden der Geschäftsführung einmalig als langfristige Komponente von der Wertentwicklung der Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg abhängige Bezugsrechte (LTIP, siehe Kapitel (42) Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen) mit einem Zeitwert zum Zusagezeitpunkt von 11,3 Mio. € gewährt. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist hierbei bereits für das Jahr der Gewährung ein Wert auszuweisen. Die Aufwendungen für den LTIP wurden an das Mutterunternehmen weiterbelastet.

Pensionsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Mitgliedern der Geschäftsführung

Die Pensionsverpflichtungen (DBO) gegenüber ehemaligen Geschäftsführern und ihren Hinterbliebenen betragen 6,1 Mio. € (2010: 1,6 Mio. €).

(44) Honorare des Abschlussprüfers

Für die im Geschäftsjahr erbrachten Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sind folgende Honorare (einschließlich Auslagen) als Aufwand erfasst worden:

<u>in Mio. €</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Abschlussprüfungen	1,8	1,8
Andere Bestätigungsleistungen	0,1	0,2
Steuerberatungsleistungen	0,1	0,2
Sonstige Leistungen	0,3	0,7
	<u>2,3</u>	<u>2,9</u>

Aufsichtsrat

Guy Hands, Vorsitzender
Chairman und Chief Investment Officer der Terra Firma Capital Partners, Guernsey

Robbie Barr
Chief Operating Officer der Terra Firma Capital Partners Limited, London

Arjan Breure
Financial Managing Director der Terra Firma Capital Partners Limited, London

William T. Comfort
Chairman der Citigroup Venture Capital, New York

Fraser Duncan
Unternehmensberater, London

Wolfgang König

Unternehmensberater, Esslingen

Prof. Dr. Klaus Rauscher
Unternehmensberater, Berlin

Dem Aufsichtsrat obliegen nicht die Rechte und Pflichten entsprechend den Vorschriften des Aktiengesetzes.

Geschäftsführung

Wijnand Donkers, Vorsitzender

Klaus Freiberg

Dr. A. Stefan Kirsten

Düsseldorf, den 22. Februar 2012

Wijnand Donkers

Klaus Freiberg

Dr. A. Stefan Kirsten

Anlage zum Konzernanhang: DAIG Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2011 gemäß § 313 Abs. 2 HGB

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Annington Immobilien GmbH	Düsseldorf	
In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen		
Baugesellschaft Bayern mbH	München	94,90
Bundesbahn Wohnungsbaugesellschaft Kassel Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Kassel	94,90
Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Regensburg mbH	Regensburg	94,90
BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH	Frankfurt	94,90
DA DMB Netherlands B.V.	Eindhoven/NL	100,00
Deutsche Annington Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Business Management GmbH	Bochum	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington DEWG GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington DEWG Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington DID Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington Dienstleistungs GmbH	Bochum	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington DMB Eins GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington EisenbahnWG Karlsruhe Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington EisenbahnWG Karlsruhe Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington EisenbahnWG Karlsruhe Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington Energie Service GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington EWG Augsburg GmbH & Co.KG	München	100,00
Deutsche Annington EWG Augsburg Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Essen Bestands GmbH & Co.KG	Essen	100,00
Deutsche Annington EWG Essen Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Essen	100,00
Deutsche Annington EWG Essen Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Frankfurt Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington EWG Frankfurt Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington EWG Frankfurt Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Kassel Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington EWG Kassel Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington EWG Kassel Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Köln Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington EWG Köln Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington EWG Köln Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Mainz GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington EWG Mainz Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG München Bestands GmbH & Co.KG	München	100,00
Deutsche Annington EWG München Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	München	100,00
Deutsche Annington EWG München Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Nürnberg GmbH & Co.KG	München	100,00
Deutsche Annington EWG Nürnberg Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington EWG Regensburg GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington EWG Regensburg Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington Finance GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Fundus Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00
Deutsche Annington Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Haus GmbH	Kiel	100,00
Deutsche Annington Heimbau Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Heimbau Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Heimbau GmbH	Kiel	100,00
Deutsche Annington Heimbau Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington Holdings Drei GmbH	Bochum	100,00

<u>Gesellschaft</u>	<u>Sitz</u>	<u>Anteil am Kapital %</u>
Deutsche Annington Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Holdings Fünf GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Holdings Sechs GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Immobiliendienstleistung Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Immobilien-Dienstleistungen GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Immobilienmanagement GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Immobilienservice GmbH	München	100,00
Deutsche Annington Immobilienservice West GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Informationssysteme GmbH	Düsseldorf	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington Interim DAMIRA GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Kundenservice GmbH	Bochum	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington MIRA Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington MIRA Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington MIRA Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington Personalservice GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Regenerative Energien GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Revisionsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Rheinland Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00
Deutsche Annington Rhein-Ruhr GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Service GmbH	Frankfurt	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington Solutions GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Süd GmbH	München	100,00
Deutsche Annington Süd-West GmbH	Frankfurt	100,00
Deutsche Annington Vermögensgesellschaft mbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Vertriebs GmbH	Bochum	100,00 ⁽¹⁾
Deutsche Annington Vierte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington WOGÉ Drei Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington WOGÉ Eins Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	99,60
Deutsche Annington WOGÉ Fünf Bestands GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOGÉ Fünf Bewirtschaftungs GmbH & Co. KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOGÉ Fünf Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOGÉ Sechs Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOGÉ Sechs Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOGÉ Sechs Verwaltungs GmbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOGÉ Sieben Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington WOGÉ Vier Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington WOGÉ Vier GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I mbH	Essen	100,00
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft III Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft III mbH	Bochum	100,00
Deutsche Annington Zweite Beteiligungsgesellschaft mbH	Essen	100,00
Deutsche Eisenbahn-Wohnungs-Holdings GmbH & Co.KG	Leipzig	100,00
Deutsche Multimedia Service GmbH	Düsseldorf	100,00
Deutsche TGS West GmbH	Düsseldorf	51,00
Deutsche Wohn-Inkasso GmbH	Bochum	100,00
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH (Siegau)	Augsburg	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH	Karlsruhe	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Köln mbH	Köln	94,90
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Nürnberg GmbH	Nürnberg	94,90
Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00
FSG Immobilien GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00
FSG Immobilien Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00
FSG-Holding GmbH	Düsseldorf	94,80

<u>Gesellschaft</u>	<u>Sitz</u>	<u>Anteil am Kapital %</u>
Immobilienfonds Koblenz-Karthause Wolfgang Hober KG	Düsseldorf	92,71
JANANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90
KADURA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,91
LEMONDAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90
LEVON Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90
MAKAB Beteiligungs Eins GmbH.....	Düsseldorf	100,00
MAKAB Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG.....	Grünwald	100,00
MAKANA Beteiligungsgesellschaft Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
MAKANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG.....	Grünwald	94,90
MANGANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG.....	Grünwald	94,90
MELCART Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH	Grünwald	94,80
MIRA Grundstücksgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,90
MIRIS Beteiligungs Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
MIRIS Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90
Monterey Capital I S.à r.l.	Luxemburg/L	100,00
Prima Beteiligungsgesellschaft mbH.....	Berlin	100,00
Prima Immobilien GmbH & Co.KG	Berlin	100,00
Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH	Berlin	94,54
“Siege” Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH Mainz	Mainz	94,90
Viterra Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00
Viterra Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00
Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH Essen	Essen	94,90

(1) Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB

Der folgende Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers gemäß 322 HGB erstellt, bezieht sich auf den vollständigen Konzernabschluss, bestehend aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2011, der Konzern-Kapitalflussrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie aus dem Konzernanhang, gemeinsam mit dem Konzern-Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011. Der Konzernlagebericht ist nicht Bestandteil dieses Prospekts.

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Deutsche Annington Immobilien GmbH, Düsseldorf:

Vermerk zum Konzernabschluss

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der Deutsche Annington Immobilien GmbH, Düsseldorf, und ihrer Tochtergesellschaften – bestehend aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie aus dem Konzernanhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011 – geprüft.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter der Deutsche Annington Immobilien GmbH sind verantwortlich für die Aufstellung dieses Konzernabschlusses. Diese Verantwortung umfasst, dass dieser Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften aufgestellt wird und unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Die gesetzlichen Vertreter sind auch verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zu diesem Konzernabschluss abzugeben. Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung sowie unter ergänzender Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) vorgenommen. Danach haben wir die Berufspflichten einzuhalten und die Abschlussprüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist.

Eine Abschlussprüfung umfasst die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Konzernabschluss enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers. Dies schließt die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, das relevant ist für die Aufstellung eines Konzernabschlusses, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt. Ziel hierbei ist es, Prüfungshandlungen zu planen und durchzuführen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben. Eine Abschlussprüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden und der Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern ermittelten geschätzten Werte in der Rechnungslegung sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung des Konzernabschlusses zu keinen Einwendungen geführt hat.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2011 sowie der Ertragslage für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr.

Vermerk zum Konzernlagebericht

Wir haben den beigefügten Konzernlagebericht der Deutsche Annington Immobilien GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die gesetzlichen Vertreter der Deutsche Annington Immobilien GmbH sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 2 HGB und unter Beachtung der für die Prüfung von Konzernlageberichten vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung des Konzernlageberichts so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Konzernlagebericht mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Abschlussprüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung des Konzernlageberichts zu keinen Einwendungen geführt hat.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts gewonnenen Erkenntnisse steht der Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Essen, den 22. Februar 2012

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Charlotte Salzmann
Wirtschaftsprüferin

Dr. Thorsten Hain
Wirtschaftsprüfer

Deutsche Annington Immobilien SE

*Gepürfter Einzelabschluss der Deutsche Annington Immobilien SE für das zum 31. Dezember 2013
abgelaufene Geschäftsjahr (erstellt gemäß der Vorschriften des Deutschen Handelsgesetzbuchs, „HGB“)*

Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf

Bilanz zum 31.12.2013

	<u>Anhang</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
		€	€
Aktiva			
A. Anlagevermögen	(1)		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		159,36	637,42
II. Sachanlagen			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		353.566,42	799.047,97
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	(2)	1.608.885.547,82	1.606.094.881,92
Beteiligungen		520,00	520,00
Sonstige Ausleihungen		3.415.633,91	5.293.129,49
		1.612.301.701,73	1.611.388.531,41
		1.612.655.427,51	1.612.188.216,80
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (3)			
Forderungen gegen verbundene Unternehmen . .		764.687.957,30	193.719.326,98
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		2.058.264,65	2.120.904,48
Sonstige Vermögensgegenstände		4.265.897,94	1.521.482,35
		771.012.119,89	197.361.713,81
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten . . (4)			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten . .		408.633.861,63	70.568.541,08
		1.179.645.981,52	267.930.254,89
C. Rechnungsabgrenzungsposten	(5)	2.342.983,86	10.710,00
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	(6)	679.855,14	677.773,32
		<u>2.795.324.248,03</u>	<u>1.880.806.955,01</u>

	Anhang	31.12.2013	31.12.2012
		€	€
Passiva			
A. Eigenkapital	(7)		
I. Gezeichnetes Kapital	(8)	224.242.425,00	120.000,00
II. Kapitalrücklage	(9)	1.444.000.000,00	1.052.308.434,22
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	(10)	12.000,00	12.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	(11)	25.588,00	25.588,00
IV. Bilanzgewinn	(12)	195.583.207,82	174.054.506,30
		1.863.863.220,82	1.226.520.528,52
B. Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(13)	33.186.166,60	32.376.336,27
Steuerrückstellungen		6.954.887,00	6.600.000,00
Sonstige Rückstellungen	(14)	37.670.527,53	63.922.190,98
		77.811.581,13	102.898.527,25
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(15)	—	2.685.573,85
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.195.148,41	9.930.814,15
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		851.122.142,15	537.454.547,80
Sonstige Verbindlichkeiten		1.332.155,52	1.316.963,44
		853.649.446,08	551.387.899,24
		2.795.324.248,03	1.880.806.955,01

Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2013

	Anhang	01.01. - 31.12. 2013 €	01.01. - 31.12. 2012 €
Sonstige betriebliche Erträge	(16)	102.069.740,90	136.642.485,12
Rohergebnis		102.069.740,90	136.642.485,12
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		- 30.227.715,49	- 40.809.292,66
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	(17)	- 3.002.912,16	- 3.575.264,71
		- 33.230.627,65	- 44.384.557,37
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	(18)	- 498.345,99	- 863.502,39
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(19)	- 101.340.589,74	- 89.076.205,58
Erträge aus Beteiligungen	(20)	3.786.859,48	3.980.122,39
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	(21)	28.703.671,54	36.812.484,96
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(22)	45.567.690,95	1.175.556,46
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	(23)	—	- 130.000,00
Aufwendungen aus Verlustübernahmen	(24)	- 2.133.806,12	- 1.655.947,16
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(25)	- 44.493.488,10	- 32.531.308,35
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		- 1.568.894,73	9.969.128,08
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(26)	- 171.886,24	- 300.000,00
Sonstige Steuern		- 28.635,53	- 34.947,43
Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss		- 1.769.416,50	9.634.180,65
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		174.054.506,30	164.432.325,65
Einstellungen in die gesetzliche Rücklage		—	12.000,00
Entnahme aus der Kapitalrücklage		23.298.118,02	—
Bilanzgewinn		195.583.207,82	174.054.506,30

Anhang 2013

Die Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf (im Folgenden „DAIG“ oder „Gesellschaft“ genannt) hat im Juni 2013 die Zulassung zu einem öffentlichen Angebot ihrer nennwertlosen Stückaktien in Deutschland und Luxemburg aufgrund eines Börsenprospektes nach dem Wertpapierprospektgesetz (WpPG) beantragt.

Am 2. Juli 2013 erfolgte die Zulassung zum Börsenhandel im regulierten Markt des Prime Standard durch die Frankfurter Wertpapierbörse. Die Wertpapierkennnummer (WKN) lautet: A1ML7J; das Ticker Symbol: ANN. Damit unterliegt die Gesellschaft den Regelungen des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG).

Die DAIG ist somit eine kapitalmarktorientierte Gesellschaft im Sinne des § 264d HGB und gilt dementsprechend als große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB.

Am 11. Juli 2013 erfolgte die Erstnotierung der Deutsche Annington Immobilien SE im regulierten Markt des Prime Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse (IPO). Die Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, (im Folgenden „Monterey“) war bis zur Börsennotierung am 11. Juli 2013 die alleinige Inhaberin der Aktien der Gesellschaft. Als Folge der Notierung der Aktien sind 15,6% der Aktien im Verkehr, wovon 5,4% durch die norwegische Norges Bank gehalten werden.

Nach § 17 Abs. 2 AktG gilt die DAIG somit weiterhin als abhängiges Unternehmen der Monterey. Da kein Beherrschungsvertrag besteht, ergibt sich für die DAIG die Verpflichtung zur Erstattung eines Berichts über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG über Art. 61, 9 Abs. 1 lit. c) ii SE-VO. Der Vorstand der DAIG hat dementsprechend einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) gem. § 312 AktG gegenüber dem Aufsichtsrat zu erstatten.

Die im Zuge der Erstnotierung erfolgte Kapitalerhöhung führte zu einem Nettoszahlungsmittelzufluss von rd. 380 Mio. € unter Berücksichtigung der Transaktionskosten.

Die Ratingagentur Standard & Poors (S&P) hat der Gesellschaft daraufhin ein Corporate-Credit-Rating langfristig BBB und kurzfristig A2 mit stabilem Ausblick (Investment-Grade-Rating BBB) erteilt.

Am 25. Juli, am 2. und 8. Oktober 2013 platzierte die Deutsche Annington Finance B.V., Amsterdam, (im Folgenden „Finance BV“) eine 100% Tochtergesellschaft der DAIG, Anleihen in drei Schritten mit fünf Tranchen im Wert von 2.527 Mio. €. Diese vereinnahmten Finanzmittel dienen final dazu, neben den bereits erfolgten strukturierten Finanzierungen mit einem Gesamtvolumen von 1.664 Mio. € die Finanzierung der Gruppe durch die GRAND Inhaberschuldverschreibungen abzulösen. Somit wurden die vereinnahmten Mittel durch die Finance BV im Wege der Konzernfinanzierung an die Gruppengesellschaften weitergereicht. Die Finance BV erhält dafür einen Zinssatz (zzgl. Marge), der als gewichteter Mischzinssatz aus den entsprechenden Zinssätzen der Anleihetranchen abgeleitet ist. DAIG garantiert für die Verbindlichkeiten der Finance BV.

Gemäß der Vereinbarung zum Cash-Pooling unter Drittvergleichsgrundsätzen führt die Deutsche Annington Immobilien SE als Hauptkontoinhaber und Cashpoolführer das konzerninterne Cash-Pooling, mit Ausnahme der Gesellschaften, die durch die strukturierten Finanzierungen mit der Corealcredit Bank AG, der Landesbank Hessen-Thüringen und SEB AG, der Berlin-Hannoverschen Hypothekenbank (Landesbank Berlin) sowie der Berlin-Hannoverschen Hypothekenbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden-Württemberg finanziert sind. Das Cash-Pooling dient der Optimierung des Liquiditätsmanagements und des Gruppenfinanzierungsergebnisses.

Die DAIG erstellt als Mutterunternehmen der Deutschen Annington Immobilien Gruppe einen Konzernabschluss nach § 290 HGB. Der Konzernabschluss der DAIG wird nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss werden beim elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht. Des Weiteren steht der Konzernabschluss auf der Internetseite der Gesellschaft zum Abruf bereit.

Die Deutsche Annington Immobilien SE nimmt innerhalb des Konzerns die Funktion einer Managementholding wahr. Ihr obliegt die strategische Führung einerseits, andererseits werden durch sie gruppenübergreifende operative Aufgaben koordiniert und gebündelt und im Rahmen von Serviceverträgen standardisiert an die Gruppengesellschaften erbracht.

Der Lagebericht wurde in Anwendung der §§ 315 Abs. 3 HGB i.V.m. § 298 Abs. 3 HGB mit dem Lagebericht des Deutsche Annington Immobilien SE Konzernabschlusses zusammengefasst und wird mit diesem zusammen veröffentlicht.

A. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) in Euro (€) aufgestellt. Die betragsmäßigen Angaben im Anhang erfolgen in Euro (€) oder in tausend Euro (T€).

Die Gewinn- und Verlustrechnung folgt dem Gesamtkostenverfahren. Zur Verbesserung der Klarheit und Aussagefähigkeit werden einzelne Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Bilanz zusammengefasst. Diese Posten sind im Anhang gesondert dargestellt und erläutert.

Immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten bilanziert und unter Anwendung der linearen Methode über 3 Jahre abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten und—soweit abnutzbar—unter Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird zwischen 3 und 13 Jahren linear abgeschrieben. Bei Zugängen von beweglichen Anlagegegenständen erfolgt die Abschreibung entsprechend ausschließlich pro rata temporis. Geringwertige Anlagegüter, das sind Gegenstände mit Anschaffungskosten bis einschließlich 410,00 €, werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Für Anlagenzugänge in den Jahren 2008 und 2009 wurde ein Sammelposten gebildet, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten für das einzelne Anlagegut mehr als 150,00 €, aber nicht mehr als 1.000,00 € betragen. Der jeweilige Sammelposten wurde im Jahr der Bildung und wird in den folgenden vier Geschäftsjahren mit jeweils einem Fünftel ergebniswirksam aufgelöst.

Finanzanlagen werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten angesetzt.

Un- und niedrigverzinsliche Ausleihungen werden grundsätzlich mit dem Barwert angesetzt.

Sofern den Gegenständen des Anlagevermögens am Abschlussstichtag ein voraussichtlich dauerhaft niedrigerer Wert beizulegen ist, als er sich bei Anwendung der vorstehend erläuterten Bewertungsmethoden ergibt, wird dem durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen. Soweit Wertminderungen nicht mehr bestehen, wird dem Wertaufholungsgebot nach § 253 Abs. 5 HGB Rechnung getragen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden grundsätzlich zu Nennwerten bilanziert. Das Deckungsvermögen für Pensionen und vergleichbar langfristig fällige Verpflichtungen ist zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Allen erkennbaren Einzelrisiken wird durch vorsichtigen Wertansatz Rechnung getragen. Darüber hinaus bestehende allgemeine Risiken sind durch Pauschalwertberichtigungen gedeckt.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet.

Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Bilanzstichtag vorgenommen. Dabei werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden Zinssätze verwendet, die von der Deutschen Bundesbank gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung bekannt gegeben werden.

Die Rückstellungen für Pensionen werden nach den anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen mit dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) ermittelt. Dabei wird gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB pauschal eine Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen. Damit wird für die Bewertung ein Zinssatz von 4,91% angesetzt. Biometrische Rechnungsgrundlagen sind weiterhin die Richttafeln Heubeck 2005G. Der Gehaltstrend wird mit 2,75% p. a., der Rententrend mit 2,0% p. a. angenommen.

Die bereits im letzten Jahr passivierten Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen mit dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) mit einem Zinssatz von 3,84% p. a. bei einer angenommenen Restlaufzeit von 4 Jahren

ermittelt. Der Gehaltstrend wird mit 2,5% p. a. angenommen. Als Rechnungsgrundlage werden die Richttafeln Heubeck 2005G zugrunde gelegt.

Ende des Geschäftsjahres 2013 wurde ein weiteres Altersteilzeitprogramm aufgesetzt. Die hieraus erstmalig passivierten Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen mit dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) mit einem Zinssatz von 4,26% p. a. bei einer angenommenen Restlaufzeit von 7 Jahren ermittelt. Der Gehaltstrend wird mit 2,5% p. a. angenommen. Als Rechnungsgrundlage werden die Richttafeln Heubeck 2005G zugrunde gelegt.

Die sonstigen langfristigen Personalrückstellungen für Jubiläums- und Überbrückungsgeld wurden nach dem Projected-Unit-Credit-Verfahren unter Anwendung versicherungsmathematischer Grundsätze mit einem Zinsfuß von 4,91% p. a. auf Basis der Richttafeln 2005G von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt. Dabei wird pauschal eine Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen. Für das Überbrückungsgeld wird ein Gehaltstrend mit 2,75% p. a. angenommen.

Die Aktivwerte der Versicherung zur Insolvenzsicherung der Erfüllungsrückstände aus Altersteilzeit werden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den in den Rückstellungen für Altersteilzeit enthaltenen Beträgen für Erfüllungsrückstände verrechnet. Überhänge der beizulegenden Zeitwerte der Aktivwerte werden als aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung gesondert in der Bilanz ausgewiesen.

Für die Versorgungszusagen einzelner Personen wurden Rückdeckungsversicherungen gegen Einmalbeitrag abgeschlossen. Darüber hinaus werden Wertpapiere und in geringem Umfang auch Bankguthaben gehalten, die ebenfalls der Sicherung von Pensionsansprüchen dienen. Die angelegten Vermögenswerte wurden an die Begünstigten verpfändet und sind dem Zugriff übriger Gläubiger entzogen. Sie werden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB als sog. Deckungsvermögen mit den zu Grunde liegenden Verpflichtungen verrechnet.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt entsprechend § 274 HGB nach dem bilanzorientierten Konzept. Latente Steuern werden für temporäre Differenzen zwischen den handelsbilanziellen und den steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten unter Einbeziehung von berücksichtigungsfähigen Verlustvorträgen ermittelt. Dabei werden nicht nur die Unterschiede aus den eigenen Bilanzposten einbezogen, sondern auch solche, die bei Organtöchtern bzw. bei Personengesellschaften bestehen, an denen die Gesellschaft beteiligt ist. Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt hinsichtlich der Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag auf Basis eines Steuersatzes von 15,8% und hinsichtlich der Gewerbesteuer auf Basis eines Steuersatzes von 17,3%. Die latenten Steuern derselben Steuerart werden saldiert. Ein sich insgesamt ergebender Überhang von Steuerbelastungen wird als passive latente Steuern in der Bilanz ausgewiesen. In Ausübung des Wahlrechtes nach § 274 Abs. 1 HGB wird auf die Aktivierung eines möglichen aktivischen Überhangs verzichtet.

Der Ausweis von Abfindungszahlungen an Arbeitnehmer sowie Aufstockungsbeträgen im Rahmen von Altersteilzeitprogrammen erfolgt erstmalig in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen. In vorherigen Geschäftsjahren wurden diese unter den Personalaufwendungen ausgewiesen.

B. Erläuterungen zur Bilanz

(1) Anlagevermögen

Die Aufgliederung und Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens sind in Anlage 1 zum Anhang (**Anlagespiegel**) dargestellt.

(2) Finanzanlagen

Die Aufstellung des Anteilsbesitzes der DAIG ist in der Anlage 2 zum Anhang enthalten.

Die wesentlichen Veränderungen im Finanzanlagevermögen sind nachfolgend dargestellt:

Im Geschäftsjahr 2013 wurde die Deutsche Annington Finance B.V. mit einem Stammkapital von 18 T€ gegründet.

Mit notariell beurkundetem Verschmelzungsvertrag vom 26. August 2013 und wirtschaftlicher Wirkung zum 01. Januar 2013 sind die Deutsche Annington Solutions GmbH, Bochum und die Deutsche Annington Personalservice GmbH, Bochum mit einem Stammkapital von je 25 T€ auf die Deutsche Annington Kundenservice, Bochum verschmolzen.

Insgesamt hat die DAIG im Geschäftsjahr 2013 andere Zuzahlungen gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB in die Kapitalrücklage der Deutsche Annington Finance B.V. von 2.000 T€, der Deutsche Annington Holdings Eins GmbH, Düsseldorf von 1.689 T€ sowie der Deutsche Annington Holdings Sechs GmbH, Bochum von 50 T€ geleistet.

Auf die Anteile an verbundenen Unternehmen wurden im laufenden Geschäftsjahr insgesamt Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von 0 T€ (i. Vj. 130 T€) vorgenommen.

Sonstige Ausleihungen

Mit Vertrag vom 05. Mai 2008 hat ein Lieferant von der DAIG ein Darlehen in Höhe von 2.000 T€ erhalten. Das Darlehen wurde vor dem Ende der Laufzeit im Geschäftsjahr 2013 abgelöst.

Mit Darlehensvertrag vom 15. Dezember 2008 hat die DAIG der Wohnimmobilien Kooperation Deutsche Annington e.V. ein unverzinsliches Darlehen von 4.100 T€ mit einer Laufzeit von 10 Jahren gewährt. Auf das Darlehen wurde im Geschäftsjahr eine Aufzinsung von 123 T€ vorgenommen.

(3) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände und die Restlaufzeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2013		31.12.2012	
	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
		T€		T€
Forderungen				
gegen verbundene Unternehmen	764.688	3.023	193.719	15.025
(davon gegen Gesellschafter)	(3.023)	(3.023)	(15.025)	(15.025)
gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.058	—	2.121	—
Sonstige Vermögensgegenstände	4.266	—	1.522	—
Gesamt	<u>771.012</u>	<u>3.023</u>	<u>197.362</u>	<u>15.025</u>

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus der Vergabe von kurzfristigen Intercompany-Darlehen in Höhe von 409.478 T€ (i. Vj. 25.000 T€), aus dem Cash-Pooling in Höhe von 350.267 T€ (i. Vj. 151.849 T€), aus der Weiterbelastung von Personalaufwendungen in Höhe von 3.023 T€ (i. Vj. 15.025 T€) und aus der Übernahme des Ergebnisses der Deutsche Annington WOGÉ Vier Bestands GmbH & Co. KG, Bochum in Höhe von 1.572 T€ (i. Vj. 1.845 T€).

Die Forderung gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, resultiert aus der Beteiligung an der AVW Assekuranz der Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG, Hamburg bezüglich der Gewinnzurechnung 2013.

(4) Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben bei Kreditinstituten beinhalten an Dritte verpfändete Bankkonten in Höhe von 5.590 T€. Die verpfändeten Bankkonten dienen im Wesentlichen zur Absicherung der von Dritten erhaltenen Kaufpreiszahlungen und sind bis zur Erbringung der noch ausstehenden vertraglichen Leistungen gesperrt.

(5) Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten enthalten gezahlte Beträge für Versicherungsleistungen, die bis 2024 erbracht werden.

(6) Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	T€	T€
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung / Rückstellungen für Altersteilzeit	534	414
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung / Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	<u>146</u>	<u>264</u>
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	<u>680</u>	<u>678</u>

Der aktive Unterschiedsbetrag der Altersteilzeitverpflichtungen resultiert aus der Saldierung der Altersteilzeitverpflichtungen des alten Modells mit dem entsprechenden beizulegenden Zeitwert des Deckungsvermögens.

Das Deckungsvermögen und die Altersteilzeitverpflichtungen aus dem alten Modell entwickelten sich wie folgt:

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	T€	T€
beizulegender Zeitwert Wertguthaben Allianz	916	1.891
Erfüllungsbetrag Altersteilzeitverpflichtungen	<u>-382</u>	<u>-1.477</u>
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	534	414
Fortgeführte Anschaffungskosten Wertguthaben	916	1.891

Die Aufwendungen und Erträge aus der Abzinsung sowie dem zu verrechnenden Vermögen setzen sich wie folgt zusammen:

<u>Zinsaufwendungen für Altersteilzeitverpflichtungen</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	T€	T€
Zeitwertänderung Wertguthaben	37	69
Anrechenbare Steuern aus Ablauf ATZ	28	41
Zinsanteil Rückstellung Altersteilzeit	<u>-33</u>	<u>-92</u>
Zinsaufwand nach Saldierung	32	18

Die Angaben zu den beizulegenden Zeitwerten und den fortgeführten Anschaffungskosten des Deckungsvermögens der Pensionsverpflichtungen sowie die Angaben zu den diesbezüglich saldierten Erträgen und Aufwendungen erfolgt unter (13) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen.

(7) Eigenkapital

Für die Rechnungslegung des Eigenkapitals gelten die Regelungen des § 272 HGB sowie die §§ 150ff. AktG.

(8) Gezeichnetes Kapital

Das Gezeichnete Kapital repräsentiert das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von 224.242.425,00 € eingeteilt in 224.242.425 nennwertlose und auf Namen lautende Stückaktien.

Die Aktien sind derzeit unverbrieft.

Bei Kapitalerhöhungen kann die Gewinnbeteiligung neuer Aktien abweichend von § 60 AktG geregelt werden.

Das gezeichnete Kapital wurde während des Geschäftsjahres durch eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln um 199.880.000,00 € und durch Barkapitalerhöhungen um 24.242.425,00 € von 120.000,00 € auf 224.242.425,00 € erhöht.

<u>Entwicklung des gezeichneten Kapitals</u>	<u>2013</u>
	€
Gezeichnetes Kapital zum 01. Januar 2013	120.000,00
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln durch Verwendung der Kapitalrücklage vom 09. Juni 2013	199.880.000,00
Gezeichnetes Kapital zum 09. Juni 2013	200.000.000,00
Barkapitalerhöhung zum 30. Juni 2013	22.222.223,00
Gezeichnetes Kapital zum 30. Juni 2013	222.222.223,00
Barkapitalerhöhung zum 10. Juli 2013	2.020.202,00
Gezeichnetes Kapital zum 31. Dezember 2013	<u>224.242.425,00</u>

Für die Börsennotierung wurde das Grundkapital aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 9. Juni 2013 um 199.880.000,00 € auf 200.000.000,00 € im Rahmen einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln durch Verwendung der Kapitalrücklage erhöht. Die Eintragung im Handelsregister von Düsseldorf erfolgte unter dem 12. Juni 2013. Die 200.000.000 Aktien wurden von der bisherigen Alleingeschafterin gehalten.

Auf Beschluss der Hauptversammlung vom 30. Juni 2012 erfolgte eine weitere Bar-Kapitalerhöhung um 22.222.223,00 € gegen Ausgabe neuer nennwertloser Stückaktien. Die Kapitalerhöhung wurde mit Blick auf das beabsichtigte öffentliche Angebot von der J.P. Morgan Securities plc. für das die Börsenplatzierung begleitende Bankenkonsortium gezeichnet. Die Kapitalerhöhung wurde im Handelsregister von Düsseldorf unter dem 2. Juli 2013 eingetragen.

Im Vorfeld der Börsenplatzierung wurde das Grundkapital erneut mit Beschluss der Hauptversammlung vom 10. Juli 2013 durch Ausgabe neuer nennwertloser Stückaktien um 2.020.202,00 € gegen Bareinlage erhöht. Diese neuen Aktien wurden ebenfalls durch die J.P. Morgan Securities plc. gezeichnet. Die Eintragung im Handelsregister von Düsseldorf erfolgte unter dem 10. Juli 2013.

Im Rahmen der Börsenplatzierung wurden somit 24.242.425 neue Aktien und 10.606.060 alte Aktien inklusive 4.545.454 betreffend die Mehrzuteilungsoption, also insgesamt 34.848.485 Aktien platziert.

Weitere das Eigenkapital betreffende Beschlüsse im Rahmen der außerordentlichen Hauptversammlung vom 30. Juni 2013

Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 29. Juni 2018 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 111.111.111 neuer, auf Namen lautende nennwertlose Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu 111.111.111,00 € zu erhöhen.

Der Vorstand ist mit Zustimmung des Aufsichtsrates ermächtigt, das Bezugsrecht unter bestimmten Umständen auszuschließen, bspw. im Rahmen einer Barkapitalerhöhung, wenn die neu ausgegebenen neuen Aktien insgesamt 10% des Grundkapitals nicht übersteigen oder bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlage unter Gewährung neuer Aktien zum Zwecke von Akquisitionen sowie im Rahmen von Mitarbeiteraktienprogrammen.

Ausgabe von Optionsrechten, Options- oder Wandelanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen

Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 29. Juni 2018 einmalig oder mehrmalig Optionsrechte, Options- oder Wandelanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen bzw. eine Kombination dieser Instrumente (zusammen „Schuldverschreibungen“) im Gesamtbetrag von bis zu 3 Mrd. € auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern der Schuldverschreibungen Options- oder Wandlungsrechte für Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 100 Mio. € nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren.

Bedingtes Kapital

Zur Bedienung von Wandlungs- oder Optionsrechten aufgrund der Ausgabeermächtigung der Hauptversammlung vom 30. Juni 2013 für entsprechend Wandel-, Options- oder vergleichbare Anleihen wurde ein bedingtes Kapital in Höhe von 100.000.000,00 € zu 100.000.000 Stückaktien geschaffen. Das gezeichnete Kapital gilt somit um bis zu 100 Mio. € eingeteilt in bis zu 100 Millionen Stück neue auf den Namen lautende nennwertlose Aktien, als bedingt erhöht.

Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 29. Juni 2018 Aktien der Gesellschaft in einem Umfang von insgesamt bis zu 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben.

(9) Kapitalrücklage

<u>Entwicklung der Kapitalrücklage</u>	<u>2013</u>
	€
Kapitalrücklage zum 01. Januar 2013	1.052.308.434,22
Sacheinlage der S-Ref-Notes durch die Monterey vom 23. Januar 2013	239.112.096,30
Kapitalrücklage zum 31. März 2013	1.291.420.530,52
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln durch Verwendung der Kapitalrücklage vom 09. Juni 2013	– 199.880.000,00
Kapitalrücklage zum 30. Juni 2013	1.091.540.530,52
Agio gem. § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB aus Erstnotierung vom 11. Juli 2013	375.757.587,50
Kapitalrücklage zum 30. September 2013	1.467.298.118,02
Entnahme aus der Kapitalrücklage	– 23.298.118,02
Kapitalrücklage zum 31. Dezember 2013	<u>1.444.000.000,00</u>

Die Sacheinlage der S-Ref-Notes aus der GRAND Schuldverschreibung erfolgte zum 23. Januar 2013 als Nebenbedingung aus der Restrukturierung der GRAND Schuldverschreibungen.

Das Agio gem. § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB umfasst das Aufgeld aus der Ausgabe der 24.242.425 neuen Aktien im Rahmen der Erstnotierung über das Stückaktienwertäquivalent zum Kurs von 16,50 €.

Die Kapitalrücklage enthielt bis zum 1. Januar 2013 ausschließlich Einzahlungen gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB. Per 31. Dezember 2013 enthält die Kapitalrücklage Beträge gem. § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB in Höhe von 375.757.575,00 € und Beträge gem. § 272 Abs. 2 Nr. 4 in Höhe von 1.068.242.425,00 €.

(10) Gesetzliche Rücklage

Die Gesetzliche Rücklage besteht unverändert in Höhe von 12.000,00 €, da die Gesetzliche Rücklage und die Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 - 3 HGB gemeinsam den Betrag von 10% des Grundkapitals gemäß § 150 Abs. 2 AktG übersteigen.

(11) Andere Gewinnrücklagen

Die anderen Gewinnrücklagen in Höhe von 25.588,00 € betreffen Dotierungen im Rahmen des Übergangs auf die Regelungen nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG).

(12) Bilanzgewinn

<u>Bilanzgewinn</u>	<u>31.12.2013</u>
	€
Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres lt. Gewinn- und Verlustrechnung	– 1.769.416,50
+ Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	174.054.506,30
+ Entnahme aus der Kapitalrücklage	23.298.118,02
Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2013	<u>195.583.207,82</u>

Der Gewinnvortrag entspricht dem Bilanzgewinn des Vorjahres, der durch Beschluss der Hauptversammlung auf neue Rechnung vorgetragen wurde. Dieser Gewinnvortrag enthält Beträge in

Höhe von 86.773,09 €, die aus der Zeitbewertung von Vermögensgegenständen resultieren. Der Betrag wird durch einen Verlust aus der Zeitbewertung im Geschäftsjahr um 48.615,00 € gemindert. Gemäß § 268 Abs. 8 Satz 3 HGB besteht eine kumulierte Ausschüttungssperre in Höhe von 38.158,09 €.

(13) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der beizulegende Zeitwert der Rückdeckungsversicherungen entspricht dem von dem Versicherungsunternehmen bestätigten Aktivwert zum Bilanzstichtag.

Der beizulegende Zeitwert der Wertpapiere entspricht ihrem Börsenkurs zum Bilanzstichtag.

Der Wert des Deckungsvermögens liegt bei einzelnen Personen über dem jeweils festgestellten Verpflichtungsumfang. Dieser Überschuss der Vermögenswerte über die Verpflichtung wird unter dem Posten „Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung“ ausgewiesen.

<u>Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Erfüllungsbetrag der Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	38.246	37.368
Beizulegender Zeitwert der Rückdeckungsversicherung	3.330	3.361
Beizulegender Zeitwert der Wertpapiere und Bankguthaben	1.876	1.895
Nettoverpflichtung	33.040	32.112
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	146	264
In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellung	33.186	32.376
Fortgeführte Anschaffungskosten der Rückdeckungsversicherung	3.330	3.361
Fortgeführte Anschaffungskosten der Wertpapiere und Bankguthaben	1.838	1.807

Die aus dem Deckungsvermögen resultierenden Erträge sowie die Abschreibung auf den beizulegenden Zeitwert wurden wie folgt mit den Zinsaufwendungen der Pensionsrückstellungen verrechnet:

<u>Zinsaufwendungen Pensionsrückstellungen</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Rückdeckungsversicherung:		
laufende Erträge (Rentenauszahlungen)	155	13
Abschreibungen (i. Vj. Zuschreibung) aus Zeitwertänderung	- 31	433
Wertpapiere:		
Ertragsausschüttungen	42	47
Abschreibungen (i. Vj. Zuschreibung) aus Zeitwertänderung	- 48	13
Erträge aus Deckungsvermögen	118	506
Zinsaufwand aus der Änderung des Diskontierungszinssatzes	- 921	- 346
Zuführung Zinsanteil Pensionsrückstellung lfd. Geschäftsjahr	- 1.786	- 1.782
Nach Saldierung verbleibender Zinsaufwand	- 2.589	- 1.622

(14) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen tragen allen erkennbaren Risiken Rechnung, soweit diese nicht bereits in anderen Bilanzposten berücksichtigt sind und setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Personalverpflichtungen	28.691	40.403
Ausstehende Rechnungen	4.429	20.230
Jahresabschlusskosten	1.213	258
Aufsichtsratsvergütung	712	91
Übrige Verpflichtungen	2.626	2.939
Gesamt	37.671	63.921

In den Rückstellungen für Personalverpflichtungen sind die Rückstellungen für Abfindungszahlungen, Altersteilzeit sowie Bonus-, Urlaubs-, und Sonderzahlungen enthalten.

Weiterhin sind Long Term Incentive Pläne (LTIP) in einer Gesamthöhe von 16.342 T€ (i. Vj. 25.590 T€) enthalten. Für die Leistungen aus dem Long Term Incentive Plan (LTIP) hat die Monterey Holdings I S.à r.l. die bestehenden Verpflichtungen gegenüber den Mitgliedern und ehemaligen Mitgliedern des Vorstands übernommen. In Höhe der übernommenen Verpflichtungen weist die DAIG eine Forderung gegenüber der Monterey Holdings I S.à r.l. von 3.023 T€ (i. Vj. 15.025 T€) in den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen aus. Im Zuge der Erstnotierung der Aktien wurde ein neuer Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) mit den Vorständen vereinbart. Diese Vereinbarung regelt auch die Ablösung des bisherigen LTIP.

Demnach wird den Vorständen zum Zeitpunkt der Erstnotierung zur Abgeltung sämtlicher Ansprüche aus dem bisherigen LTIP eine Einmalvergütung in Höhe von brutto 6.300 T€ gewährt.

Der neue LTIP ist als anteilsbasierter Vergütungsplan auf Barausgleichsbasis, bzw. als sogenannter Cash-Settled-Plan zu qualifizieren.

Entsprechend der Entwicklung des Marktwertes der Aktie sowie des jeweiligen Zielerreichungsgrades kann der jährliche Aufwand erheblich nach oben oder nach unten davon abweichen. Im Geschäftsjahr wurden 4,0 Mio. € aufwandswirksam in den Rückstellungen erfasst.

(15) Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit ergibt sich wie folgt:

	31.12.2013				31.12.2012	
	Gesamt T€	davon mit einer Restlaufzeit			Gesamt T€	davon mit einer Rest-laufzeit
		bis 1 Jahr T€	1 - 5 Jahre T€	über 5 Jahre T€		bis 1 Jahr T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	—	—	—	—	2.686	2.686
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.195	1.195	—	—	9.931	9.931
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	851.122	851.122	—	—	537.455	537.455
Sonstige Verbindlichkeiten	1.332	1.332	—	—	1.317	1.317
(davon aus Steuern)	(1.156)	(1.156)	—	—	(1.106)	(1.106)
Gesamt	853.649	853.649	—	—	551.389	551.389

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus dem Cash-Pooling in Höhe von 327.523 T€ (i. Vj. 177.941 T€), einem Intercompany Loan aus dem Bond gegenüber der Deutsche Annington Finance B.V. in Höhe von 290.200 T€ sowie einem Darlehen aus dem Ankauf der FSG Gruppe in Höhe von 230.000 T€ gegenüber der Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH, Düsseldorf.

C. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(16) Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus konzerninternen Umlagen (81.161 T€) sowie periodenfremde Erträge, im Wesentlichen aus der Auflösung von Personalrückstellungen, in Höhe von 5.003 T€ (i. Vj. 6.319 T€) enthalten.

(17) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung

Die Aufwendungen für Altersversorgung belaufen sich auf 1.052 T€ (i. Vj. 1.219 T€).

(18) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und auf Sachanlagen

Im Berichtszeitraum betragen die Abschreibungen 498 T€ (i. Vj. 864 T€). Es handelt sich ausschließlich um planmäßige Abschreibungen.

(19) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Bestandteile dieser Position sind im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten (38.831 T€), Aufwendungen aus Entgelten insbesondere für die Personalgestellung (17.891 T€), Aufwendungen für Geschäftsräume (9.096 T€), EDV- und Dienstleistungskosten (8.357 T€) sowie Aufwendungen für frühere Jahre in Höhe von 81 T€ (i. Vj. 1 T€).

(20) Erträge aus Beteiligungen

Von den Erträgen aus Beteiligungen entfallen 1.724 T€ (i. Vj. 1.845 T€) auf verbundene Unternehmen und resultieren aus der Übernahme des Ergebnisses der Deutsche Annington WOGÉ Vier Bestands GmbH & Co. KG in Höhe von 1.572 T€ sowie aus Ausschüttung für Vorjahre der MELCART Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald in Höhe von 152 T€ (i. Vj. 0 T€)

(21) Erträge aus Gewinnabführungsverträgen (siehe Anlage 2)

Die Zusammensetzung der Erträge aus Gewinnabführungsverträgen ergibt sich wie folgt:

	<u>31.12.2013</u>
	T€
Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH*	14.079
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH	7.005
Deutsche Annington Business Management GmbH	2.036
Deutsche Annington Dienstleistungs GmbH	1.842
Deutsche Wohn-Inkasso GmbH	1.516
Deutsche Annington Kundenservice GmbH	1.295
Deutsche Annington Vertriebs GmbH	564
Deutsche Multimedia Service GmbH	414
Deutsche Annington Informationssysteme GmbH	110
Verimmo2 GmbH	42
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	<u>28.903</u>

* vor Berücksichtigung der Garantiedividende an den Minderheitsgesellschafter in Höhe von 200 T€

(22) Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge betreffen mit 34.483 T€ (i. Vj. 897 T€) verbundene Unternehmen.

(23) Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens

Im Berichtszeitraum wurden Anteile an verbundenen Unternehmen mit 0 T€ (i. Vj. 130 T€) auf den niedrigeren, beizulegenden Wert abgeschrieben.

(24) Aufwendungen aus Verlustübernahmen (siehe Anlage 2)

Die Zusammensetzung der Aufwendungen aus Verlustübernahme ergibt sich wie folgt:

	<u>31.12.2013</u>
	T€
Deutsche Annington Service GmbH	1.472
Deutsche Annington Immobilienmanagement GmbH	315
Deutsche Annington Dienstleistungsmanagement GmbH	143
Deutsche Annington Eigentumsverwaltungs GmbH	70
Deutsche Annington Kundenmanagement GmbH	48
Deutsche Annington IT-Management GmbH	43
Deutsche Annington Vertriebsmanagement GmbH	37
Deutsche Annington Business GmbH	6
Aufwendungen aus Verlustübernahme	<u>2.134</u>

(25) Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Von den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen 23.439 T€ (i. Vj. 22.851 T€) verbundene Unternehmen. Die Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen betragen 2.746 T€ (i. Vj. 2.227 T€).

(26) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Gesellschaft ist als Organträgerin auch Steuerschuldnerin für die durch Ergebnisabführungsverträge mit ihr verbundenen Unternehmen. Die ausgewiesenen Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen vollumfänglich laufende Steuern für Vorjahre. Latente Steuern sind in den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag aufgrund der Inanspruchnahme des Bilanzierungswahlrechts für aktive latente Steuern nicht enthalten. Die künftige nicht bilanzierte Steuerentlastung ist im Wesentlichen auf zeitliche Bilanzierungsunterschiede bei Immobilienbeständen der Organtöchter und bei Rückstellungen sowie auf steuerliche Verlustvorträge zurückzuführen.

D. Sonstige Angaben

Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2013 waren durchschnittlich 154 Mitarbeiter (Angestellte) in der Gesellschaft beschäftigt.

Haftungsverhältnisse

Die DAIG hat für ihre Tochtergesellschaft, die Deutsche Annington Finance B.V., die Haftung für deren Verbindlichkeiten garantiert. Diese resultieren aus der Begebung von Anleihen in Höhe von 2,3 Mrd. €.

Es besteht eine Patronatserklärung gegenüber dem Verkäufer von Geschäftsanteilen an zehn Eisenbahnwohnungsgesellschaften, diese dauerhaft mit ausreichenden Eigenmitteln und Liquidität auszustatten, die zur Einhaltung und Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Privatisierungsvertrag vom 14./15. Dezember 2000 über die Anteile an den Gesellschaften erforderlich sind. Die Verpflichtungen beinhalten die Wohnungsfürsorge- und Beschäftigungsgarantien.

Unter die Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB fallen die an Dritte verpfändete Bankkonten in Höhe von 5.590 T€. Die Bankkonten dienen im Wesentlichen zur Absicherung der von Dritten erhaltenen Kaufpreiszahlungen und sind bis zur Erbringung der noch ausstehenden vertraglichen Leistungen gesperrt.

Das Risiko aus der Inanspruchnahme aus den Haftungsverhältnissen wird durch den Vorstand als moderat eingestuft, da es keine entsprechenden Hinweise auf eine Inanspruchnahme gibt.

Es bestehen folgende finanzielle Verpflichtungen:

	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>ab 2018</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Aus Miet- und Dienstleistungsverträgen	7.178	6.704	4.957	1.336	308
Vertrag über TV-Grundversorgung	11.585	8.928	8.928	8.095	91.758
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	153	153	153	153	269

Im Geschäftsjahr 2011 hat die Deutsche Multimedia Service GmbH mit der Telekom Deutschland GmbH Verträge vor dem Hintergrund einer gemeinsamen strategischen Partnerschaft unterzeichnet. Über einen Schuldbeitritt haben die Telekom Deutschland GmbH und die DAIG vereinbart, dass die DAIG neben der Deutsche Multimedia Service GmbH als Gesamtschuldnerin in alle bestehenden und zukünftigen Verpflichtungen aus den Verträgen eintritt. Aus dem Vertrag über die TV-Grundversorgung ergeben sich zum Bilanzstichtag finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 129 Mio. €.

Diesen Verpflichtungen stehen zukünftige Erlöse aus der Vermarktung der TV-Grundversorgung an die Mieter gegenüber.

Beziehungen zu nahestehenden Personen und Gesellschaften

Im Geschäftsjahr wurden die Kosten für die Börsenplatzierung, soweit sie den Anteil der 10.606.060 Altaktien der Monterey betreffen, in Höhe von 3,6 Mio. € durch Monterey getragen und beglichen.

Mit Vollzug der Börsennotierung wurde für zwei Vorstandsmitglieder der bisherige Long-Term-Incentive Plan (LTIP) abgegolten und durch einen neuen LTIP für alle drei Vorstandsmitglieder ersetzt. Details zum neuen LTIP sind—wie auch die Vergütung der Organe—im Vergütungsbericht detailliert dargestellt.

Der Ausgleichsanspruch der DAIG gegenüber der Monterey aus dem früheren Long-Term-Incentive Plan (LTIP) für aktuelle und frühere Vorstandsmitglieder wurde durch Monterey erfüllt, so dass lediglich noch ein Ausgleichsanspruch aus LTIP bezüglich eines früheren Vorstandsmitglieds besteht, wobei hier noch nicht alle Erfüllungsbedingungen des LTIP eingetreten sind.

Die Verpflichtungen aus LTIP gegenüber ausgewählten Führungskräften der DAIG—Gruppe sind, soweit die durch den IPO eingetretenen Erfüllungsbedingungen vorliegen, erfüllt worden.

Verpflichtungen aus dem früheren LTIP sowie dem neuen LTIP sind auf Basis finanzmathematischer Berechnungen und Gutachten unter den Sonstigen Rückstellungen ausgewiesen.

Anteilsbesitz gem. § 285 Nr. 11 und Nr. 11a HGB

Die Anteilsbesitzliste ist in Anlage 2 zu diesem Anhang dargestellt.

Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Hinsichtlich des Umfangs der Leistungen des Abschlussprüfers an die DAIG und seine Tochtergesellschaften verweisen wir auf die entsprechenden Erläuterungen im Konzernanhang.

Organe

Dem **Aufsichtsrat** gehören folgende Mitglieder an:

Dr. Wulf H. Bernotat Vorsitzender des Aufsichtsrates Ehemaliger Vorsitzender der E.ON SE	seit 18.06.2013
--	-----------------

Mandate:

Allianz (Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Bernotat & Cie. GmbH (Managing Director)
Bertelsmann SE & Co. KGaA (Mitglied des Aufsichtsrats)
Bertelsmann Management SE (Mitglied des Aufsichtsrats)
Deutsche Telekom AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
Metro AG (Mitglied des Aufsichtsrats)

Prof. Dr. Edgar Ernst Präsident des Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung DPR e.V.	seit 18.06.2013
--	-----------------

Mandate

Deutsche Postbank AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
DMG MORI SEIKI AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
TUI AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
Wincor Nixdorf AG/Wincor Nixdorf International GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)

Hildegard Müller Vorsitzende der Hauptgeschäftsführung des Bundesverbandes der Energie- und Wasserwirtschaft	seit 18.06.2013
---	-----------------

Mandate:

Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (Vorsitzende der Hauptgeschäftsführung)

Clara-Christina Streit Ehemalige Senior-Partnerin bei McKinsey & Company, Inc.	seit 18.06.2013
---	-----------------

Mandate:

Delta Lloyd N.V. (Mitglied des Aufsichtsrates, vorbehaltlich der Zustimmung der niederländischen Zentralbank)

Vontobel Holding AG (Mitglied des Verwaltungsrates)

Robert Nicolas Barr

ab 21.05.2013 (vorher ruhend)

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates

Operational Managing Director der Terra Firma Capital Partners Ltd.

Mandate:

Odeon und UCI Cinemas Holdings Limited (Vorstand)

Terra Firma Capital Partners Limited (Direktor)

Tim Pryce

seit 18.06.2013

Chief Executive Officer

der Terra Firma Capital Partners Ltd.

Mandate:

Terra Firma Capital Partners Limited (Mitglied des Vorstands)

Terra Firma Investments (DA) Limited (Mitglied des Vorstands)

Terra Firma Investments (DA) II Limited (Mitglied des Vorstands)

Terra Firma Investments (GP) 2 Limited (Mitglied des Vorstands)

Terra Firma Investments (GP) 3 Limited (Mitglied des Vorstands)

Terra Firma Investments (RE) Limited (Mitglied des Vorstands)

Terra Firma Investments (Special Opportunities I)

Limited (Mitglied des Vorstands)

Arjan Breure

Financial Managing Director der Terra Firma Capital Partners Ltd.

Mandate

Elli Group (UK) Limited (Vorstand)

Elli Finance (UK) plc (Vorstand)

Elli Management Limited (Vorstand)

Maltby Capital Limited (Vorstand)

Maltby Holdings Limited (Vorstand)

Fraser Duncan

Unternehmensberater

Mandate

Annington Ltd (nicht geschäftsführender Direktor)

Aurelius Property LLP (Vorstand)

Metellus Property LLP (Vorstand)

Odeon and UCI Holdings plc (nicht geschäftsführender Direktor)

Clockjack Investments Ltd (Vorstand)

Abroadacre Ltd (Direktor)

Professor Dr. Klaus Rauscher

Unternehmensberater

Mandate:

Drägerwerk AG & Co. KGaA (Mitglied des Aufsichtsrats)

Dräger Medical GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)

Dräger Safety GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)

Drägerwerk Verwaltungs AG (Mitglied des Aufsichtsrats)

Endi AG bis 31.08.2013 (Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Guy Hands bis 18.06.2013
Vorsitzender
Chairman und Chief Investment Officer
der Terra Firma Capital Partners Ltd.

Neil Hasson bis 18.06.2013
Managing Director of Citi Property Investors

Als **Vorstand** sind bestellt:

Rolf Buch seit 01.04.2013
(Vorsitzender)

Mandate:

GSB Gesellschaft zur Sicherung von Bergmannswohnungen mbH (Mitglied des Supervisory Board)
Woldemar-Winkler Stiftung der Sparkasse Gütersloh (Mitglied des Ausschusses)

Robert Nicolas Barr bis 20.05.2013

Klaus Freiberg

Dr. A. Stefan Kirsten

Mandate

AVW Versicherungsmakler GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)
VBW Bauen und Wohnen GmbH (Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Vergütungsbericht

Individualisierte Angaben zur Vergütung des Vorstandes und des Aufsichtsrates der DAIG sind im Vergütungsbericht, des Bestandteil des zusammengefassten Lageberichtes ist, dargestellt.

Bezüge des Aufsichtsrates:

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben im Geschäftsjahr eine Festvergütung in Höhe von 639 T€ (i. Vj. 194 T€) für ihre Aufsichtsrats Tätigkeit erhalten.

Bezüge des Vorstandes:

Die den aktiven Vorständen für das Geschäftsjahr 2013 gewährten Gesamtbezügen betragen insgesamt 20,4 Mio. € (i. Vj. 3,4 Mio. €). Davon entfallen 2,3 Mio. € (i. Vj. 2,1 Mio. €) auf fixe Vergütungen einschließlich geldwerter Vorteile und sonstiger Bezüge. Die variablen Vergütungen von 1,7 Mio. € (i. Vj. 1,3 Mio. €) betreffen Tantiemeansprüche. Auf die Abgeltung des bisherigen LTIP entfallen 2,4 Mio. €.

In den Gesamtbezügen ist der beizulegende Wert für die im Rahmen des neuen LTIP für den gesamten Fünfjahresbetrachtungszeitraum gewährten 931.030 virtuellen Aktien in Höhe von 14,0 Mio. € enthalten. Dies entspricht dem finanzmathematischen Zeitwert der erwarteten Vergütung über den gesamten Fünfjahreszeitraum des LTIP.

Bezüge der ehemaligen Mitglieder des Vorstandes und deren Hinterbliebenen

Die Gesamtbezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen für das Geschäftsjahr 2013 7,3 Mio. € (i. Vj. 3,0 Mio. €). Die Pensionsverpflichtung gegenüber aktiven Mitgliedern des Vorstandes und ihren Hinterbliebenen betragen 0,8 Mio. € (i. Vj. 0,5 Mio. €) sowie gegenüber ehemaligen Vorstandsmitgliedern und ihren Hinterbliebenen 10,7 Mio. € (i. Vj. 7,8 Mio. €).

Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2013 der Deutschen Annington Immobilien SE in Höhe von 195.583.207,82 € einen Betrag in Höhe von 156.969.697,50 € auf die Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2013 an die Aktionäre als Dividende auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 38.613.510,32 € auf neue Rechnung vorzutragen oder für weitere Dividenden auf zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigte Aktien zu verwenden, die über jene zum 31. Dezember 2013 hinausgehen. Dies entspricht einer Dividende von 0,70 € pro Aktie.

Die Ausschüttung erfolgt auf Basis der zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigten Aktien.

Erklärung gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 Aktiengesetz (AktG) sind Angaben über das Bestehen von Beteiligungen zu machen, die gemäß § 21 Abs. 1 oder Abs. 1a des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) dem Unternehmen mitgeteilt worden sind.

Folgende Mitteilungen hat die DAIG erhalten:

1. Die Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Annington Immobilien SE am 02.07.2013, dem Datum der erstmaligen Zulassung der Aktien der Deutsche Annington Immobilien SE zum Handel im regulierten Markt an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main, 90,00% (200.000.000 Stimmrechte) betrug.

2. Die Terra Firma Deutsche Annington L.P., St. Peter Port, Guernsey, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Annington Immobilien SE am 02.07.2013, dem Datum der erstmaligen Zulassung der Aktien der Deutsche Annington Immobilien SE zum Handel im regulierten Markt an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main, 90,00% (200.000.000 Stimmrechte) betrug.

Davon waren der Terra Firma Deutsche Annington L.P. 90,00% (200.000.000 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und wurden von dem folgenden von ihr kontrollierten Unternehmen gehalten:

- Monterey Holdings I S.à r.l.

3. Die Terra Firma Deutsche Annington - II L.P., St. Peter Port, Guernsey, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Annington Immobilien SE am 02.07.2013, dem Datum der erstmaligen Zulassung der Aktien der Deutsche Annington Immobilien SE zum Handel im regulierten Markt an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main, 90,00% (200.000.000 Stimmrechte) betrug.

Davon waren der Terra Firma Deutsche Annington - II L.P. 90,00% (200.000.000 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und wurden von dem folgenden von ihr kontrollierten Unternehmen gehalten:

- Monterey Holdings I S.à r.l.

4. Die Terra Firma Deutsche Annington - III L.P., St. Peter Port, Guernsey, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Annington Immobilien SE am 02.07.2013, dem Datum der erstmaligen Zulassung der Aktien der Deutsche Annington Immobilien SE zum Handel im regulierten Markt an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main, 90,00% (200.000.000 Stimmrechte) betrug.

Davon waren der Terra Firma Deutsche Annington - III L.P. 90,00% (200.000.000 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und wurden von dem folgenden von ihr kontrollierten Unternehmen gehalten:

- Monterey Holdings I S.à r.l.

5. Die Terra Firma Deutsche Annington - IV L.P., St. Peter Port, Guernsey, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Annington Immobilien SE am 02.07.2013, dem Datum der erstmaligen Zulassung der Aktien der Deutsche Annington Immobilien SE zum Handel im regulierten Markt an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main, 90,00% (200.000.000 Stimmrechte) betrug.

Davon waren der Terra Firma Deutsche Annington - IV L.P. 90,00% (200.000.000 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und wurden von dem folgenden von ihr kontrollierten Unternehmen gehalten:

- Monterey Holdings I S.à r.l.

6. Die Terra Firma Deutsche Annington - V L.P., St. Peter Port, Guernsey, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Annington Immobilien SE am

02.07.2013, dem Datum der erstmaligen Zulassung der Aktien der Deutsche Annington Immobilien SE zum Handel im regulierten Markt an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main, 90,00% (200.000.000 Stimmrechte) betrug.

Davon waren der Terra Firma Deutsche Annington - V L.P. 90,00% (200.000.000 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und wurden von dem folgenden von ihr kontrollierten Unternehmen gehalten:

- Monterey Holdings I S.à r.l.

7. Die Terra Firma Investments (DA) Limited, St. Peter Port, Guernsey, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Annington Immobilien SE am 02.07.2013, dem Datum der erstmaligen Zulassung der Aktien der Deutsche Annington Immobilien SE zum Handel im regulierten Markt an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main, 90,00% (200.000.000 Stimmrechte) betrug.

Davon waren der Terra Firma Investments (DA) Limited 90,00% (200.000.000 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und wurden von den folgenden von ihr kontrollierten Unternehmen gehalten:

- Terra Firma Deutsche Annington L.P.
- Terra Firma Deutsche Annington - III L.P.
- Terra Firma Deutsche Annington - IV L.P.
- Terra Firma Deutsche Annington - V L.P.
- Monterey Holdings I S.à r.l.

8. Die Terra Firma Investments (DA) II Limited, St. Peter Port, Guernsey, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Annington Immobilien SE am 02.07.2013, dem Datum der erstmaligen Zulassung der Aktien der Deutsche Annington Immobilien SE zum Handel im regulierten Markt an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main, 90,00% (200.000.000 Stimmrechte) betrug.

Davon waren der Terra Firma Investments (DA) II Limited 90,00% (200.000.000 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und wurden von den folgenden von ihr kontrollierten Unternehmen gehalten:

- Terra Firma Deutsche Annington - II L.P.
- Monterey Holdings I S.à r.l.

9. Die Terra Firma Holdings Limited, St. Peter Port, Guernsey, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Annington Immobilien SE am 02.07.2013, dem Datum der erstmaligen Zulassung der Aktien der Deutsche Annington Immobilien SE zum Handel im regulierten Markt an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main, 90,00% (200.000.000 Stimmrechte) betrug.

Davon waren der Terra Firma Holdings Limited 90,00% (200.000.000 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und wurden von den folgenden von ihr kontrollierten Unternehmen gehalten:

- Terra Firma Investments (DA) Limited
- Terra Firma Investments (DA) II Limited
- Terra Firma Deutsche Annington L.P.
- Terra Firma Deutsche Annington - II L.P.
- Terra Firma Deutsche Annington - III L.P.
- Terra Firma Deutsche Annington - IV L.P.
- Terra Firma Deutsche Annington - V L.P.
- Monterey Holdings I S.à r.l.

10. Die TFCP Capital Investments Limited, St. Peter Port, Guernsey, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Annington Immobilien SE am 02.07.2013, dem Datum der erstmaligen Zulassung der Aktien der Deutsche Annington Immobilien SE zum Handel im regulierten Markt an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main, 90,00% (200.000.000 Stimmrechte) betrug.

Davon waren der TFCP Capital Investments Limited 90,00% (200.000.000 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und wurden von den folgenden von ihr kontrollierten Unternehmen gehalten:

- Terra Firma Holdings Limited
- Terra Firma Investments (DA) Limited
- Terra Firma Investments (DA) II Limited
- Terra Firma Deutsche Annington L.P.
- Terra Firma Deutsche Annington - II L.P.
- Terra Firma Deutsche Annington - III L.P.
- Terra Firma Deutsche Annington - IV L.P.
- Terra Firma Deutsche Annington - V L.P.
- Monterey Holdings I S.à r.l.

11. Guy Hands, Guernsey, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Deutsche Annington Immobilien SE am 02.07.2013, dem Datum der erstmaligen Zulassung der Aktien der Deutsche Annington Immobilien SE zum Handel im regulierten Markt an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main, 90,00% (200.000.000 Stimmrechte) betrug.

Davon waren Guy Hands 90,00% (200.000.000 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und wurden von den folgenden von ihm kontrollierten Unternehmen gehalten:

- TFCP Capital Investments Limited
- Terra Firma Holdings Limited
- Terra Firma Investments (DA) Limited
- Terra Firma Investments (DA) II Limited
- Terra Firma Deutsche Annington L.P.
- Terra Firma Deutsche Annington - II L.P.
- Terra Firma Deutsche Annington - III L.P.
- Terra Firma Deutsche Annington - IV L.P.
- Terra Firma Deutsche Annington - V L.P.
- Monterey Holdings I S.à r.l.

12. Die Norges Bank (the Central Bank of Norway), Oslo, Norway hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 25.07.2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf, Deutschland am 11.07.2013 die Schwelle von 3% und 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 5,47% (das entspricht 12.150.000 Stimmrechten) betragen hat.

13. Das Ministry of Finance on behalf of the State of Norway, Oslo, Norway hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 25.07.2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf, Deutschland am 11.07.2013 die Schwelle von 3% und 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 5,47% (das entspricht 12.150.000 Stimmrechten) betragen hat. 5,47% der Stimmrechte (das entspricht 12.150.000 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG über die Norges Bank (the Central Bank of Norges) zuzurechnen.”

Erklärung gemäß § 161 AktG

Für die DAIG sind die gemäß § 161 AktG abzugebenden Erklärungen zum Deutschen Corporate Governance Kodex auf der Internetseite der Firma (www.deutsche-annington.com) für Aktionäre und Interessenten zugänglich gemacht. Weiterhin werden die Erklärungen erstmalig im zusammengefassten Lagebericht dargestellt.

Konzernzugehörigkeit

Die Monterey Holdings I S.à r.l. erstellt als Mutterunternehmen für den größten Kreis an verbundenen Unternehmen einen Konzernabschluss nach IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, in den die DAIG mit ihren Tochterunternehmen einbezogen wird. Dieser Konzernabschluss wird beim elektronischen Handelsregister des Großherzogtums Luxembourg (www.legilux.lu) bekannt gemacht.

Düsseldorf, 28. Februar 2014

Deutsche Annington Immobilien SE Der Vorstand

Buch

Freiberg

Dr. Kirsten

Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf

Entwicklung des Anlagevermögens (in Euro)

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2013	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2013	Stand 01.01.2013	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2013	Stand 31.12.2013	Stand 31.12.2012
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	6.462.800,39	—	—	6.462.800,39	6.462.162,97	478,06	—	6.462.641,03	159,36	637,42
	<u>6.462.800,39</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6.462.800,39</u>	<u>6.462.162,97</u>	<u>478,06</u>	<u>—</u>	<u>6.462.641,03</u>	<u>159,36</u>	<u>637,42</u>
II. Sachanlagen										
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.739.894,76	111.096,42	146.423,40	3.704.567,78	2.940.846,79	497.867,93	87.713,36	3.351.001,36	353.566,42	799.047,97
	<u>3.739.894,76</u>	<u>111.096,42</u>	<u>146.423,40</u>	<u>3.704.567,78</u>	<u>2.940.846,79</u>	<u>497.867,93</u>	<u>87.713,36</u>	<u>3.351.001,36</u>	<u>353.566,42</u>	<u>799.047,97</u>
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.606.641.777,72	3.756.896,67	966.230,77	1.609.432.443,62	546.895,80	—	—	546.895,80	1.608.885.547,82	1.606.094.881,92
2. Beteiligungen	520,00	—	—	520,00	—	—	—	—	520,00	520,00
3. Sonstige Ausleihungen	6.100.000,00	—	2.000.000,00	4.100.000,00	806.870,51	—	122.504,42	684.366,09	3.415.633,91	5.293.129,49
	<u>1.612.742.297,72</u>	<u>3.756.896,67</u>	<u>2.966.230,77</u>	<u>1.613.532.963,62</u>	<u>1.353.766,31</u>	<u>—</u>	<u>122.504,42</u>	<u>1.476.270,73</u>	<u>1.612.301.701,73</u>	<u>1.611.388.531,41</u>
	<u>1.622.944.992,87</u>	<u>3.867.993,09</u>	<u>3.112.654,17</u>	<u>1.623.700.331,79</u>	<u>10.756.776,07</u>	<u>498.345,99</u>	<u>210.217,78</u>	<u>11.289.913,12</u>	<u>1.612.655.427,51</u>	<u>1.612.188.216,80</u>

**Anteilsbesitzliste der Deutsche Annington Immobilien SE zum 31. Dezember 2013
gem. § 285 Nr. 11 HGB**
Beteiligungen größer 20%

Gesellschaft	Sitz	Anteil	Eigenkapital	Ergebnis
		am Kapital		des Geschäfts-
		%	T€	jahres
				T€
Baugesellschaft Bayern mbH	München	94,90	122.043	5.980
Bundesbahn Wohnungsbauengesellschaft Kassel Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Kassel	94,90	1.739	- 2.556
Bundesbahn-Wohnungsbauengesellschaft Regensburg mbH	Regensburg	94,90	51.090	- 867
BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH	Frankfurt	94,90	71.187	- 1.653
Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH (früher: Deutsche Annington Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH)	Düsseldorf	100,00	21	- 1
DA DMB Netherlands B.V.	Eindhoven/NL	100,00	36.964	2.415
Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00	146.308	32.061
Deutsche Annington Business GmbH	Bochum	100,00	25	- 5 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾
Deutsche Annington Business Management GmbH	Bochum	100,00	1.050	2.036 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾
Deutsche Annington DEWG GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	7.279	2.220
Deutsche Annington DEWG Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00	30	0 ⁽⁵⁾
Deutsche Annington DID Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00	22	- 1 ⁽⁵⁾
Deutsche Annington Dienstleistungs GmbH	Bochum	100,00	439	1.842 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾
Deutsche Annington Dienstleistungsmanagement GmbH	Bochum	100,00	25	- 143 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾
Deutsche Annington DMB Eins GmbH	Bochum	100,00	1.910	148 ⁽¹⁾
Deutsche Annington Eigentumsverwaltungs GmbH	Bochum	100,00	25	- 70
Deutsche Annington EWG Kassel Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	9.757	2.792 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾
Deutsche Annington EWG Kassel Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	32.213	2.286
Deutsche Annington EWG Kassel Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00	22	- 1 ⁽⁵⁾
Deutsche Annington Finance B.V.	Amsterdam/ NL	100,00	- 5.270	- 7.288 ⁽⁴⁾
Deutsche Annington Finance GmbH	Düsseldorf	100,00	2.900	144
Deutsche Annington Fundus Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00	3.179	1.166 ⁽¹⁾
Deutsche Annington Fünfte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00	3.404	- 1
Deutsche Annington Haus GmbH	Kiel	100,00	1.900	324
Deutsche Annington Heimbau GmbH	Kiel	100,00	26.295	- 1.877
Deutsche Annington Heimbau Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00	21	- 1 ⁽⁵⁾
Deutsche Annington Holdings Drei GmbH	Bochum	100,00	13.947	406
Deutsche Annington Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00	150.606	- 2.816
Deutsche Annington Holdings Fünf GmbH	Düsseldorf	100,00	36.922	7.151 ⁽¹⁾⁽³⁾
Deutsche Annington Holdings Sechs GmbH	Bochum	100,00	72	- 1
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH	Düsseldorf	100,00	36.849	7.005 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	34.932	194
Deutsche Annington Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00	138.847	- 2.680 ⁽¹⁾
Deutsche Annington Immobilien-Dienstleistungen GmbH	Düsseldorf	100,00	7.771	- 2.385 ⁽¹⁾
Deutsche Annington Immobilienmanagement GmbH	Bochum	100,00	24	- 315 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾
Deutsche Annington Immobilienservice GmbH	München	100,00	25	383 ⁽¹⁾⁽³⁾
Deutsche Annington Immobilienservice West GmbH	Bochum	100,00	25	393 ⁽¹⁾⁽³⁾
Deutsche Annington Informationssysteme GmbH	Düsseldorf	100,00	2.124	110 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾
Deutsche Annington Interim DAMIRA GmbH	Düsseldorf	100,00	568	54
Deutsche Annington IT-Management GmbH	Düsseldorf	100,00	25	- 43 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾
Deutsche Annington Kundenmanagement GmbH	Bochum	100,00	25	- 48 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾
Deutsche Annington Kundenservice GmbH	Bochum	100,00	339	1.295 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾
Deutsche Annington McKinley Drei Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00	22	- 3 ⁽⁴⁾
Deutsche Annington McKinley Eins GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	47.218	- 6.283 ⁽⁴⁾
Deutsche Annington McKinley Eins Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00	22	- 2 ⁽⁴⁾
Deutsche Annington McKinley-Holding GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	53.499	- 2 ⁽⁴⁾
Deutsche Annington Regenerative Energien GmbH	Bochum	100,00	186	- 1
Deutsche Annington Revisionsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00	47	- 1
Deutsche Annington Rheinland Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00	13.762	1.568 ⁽¹⁾
Deutsche Annington Rhein-Ruhr GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00	25.653	9.218
Deutsche Annington Sechste Beteiligungs GmbH	Düsseldorf	100,00	23	- 2 ⁽⁴⁾
Deutsche Annington Service GmbH	Bochum	100,00	63	- 1.472 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾
Deutsche Annington Vertriebs GmbH	Bochum	100,00	284	564 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾
Deutsche Annington Vertriebsmanagement GmbH	Bochum	100,00	25	- 37 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾
Deutsche Annington Vierte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00	22	0 ⁽⁵⁾
Deutsche Annington WOG E Drei Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00	22	- 1 ⁽⁵⁾
Deutsche Annington WOG E Fünf Bestands GmbH & Co. KG	Bochum	100,00	218	- 26
Deutsche Annington WOG E Fünf Bewirtschaftungs GmbH & Co. KG	Bochum	100,00	88.501	3.827

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital		Ergebnis des Geschäfts- jahres
			T€	T€	T€
Deutsche Annington WOG E Fünf Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00	22		0
Deutsche Annington WOG E Sechs Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	1		100
Deutsche Annington WOG E Sechs Bewirtschaftungs GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	9.320		1.066
Deutsche Annington WOG E Sechs Verwaltungs GmbH	Bochum	100,00	24		0
Deutsche Annington WOG E Sieben Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00	24		1
Deutsche Annington WOG E Vier Bestands GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	12.847		1.659
Deutsche Annington WOG E Vier GmbH & Co.KG	Bochum	100,00	-180.643		-74
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I mbH	Essen	100,00	37.553		1.785 ⁽¹⁾
Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft III mbH	Bochum	100,00	32.422		189 ⁽¹⁾
Deutsche Annington Zweite Beteiligungsgesellschaft mbH	Essen	100,00	45		-4
Deutsche Eisenbahn-Wohnungs-Holdings GmbH & Co.KG	Leipzig	100,00	11.938		7.395
Deutsche Multimedia Service GmbH	Düsseldorf	100,00	24		414 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾
Deutsche Soziale Wohnen GmbH	Bochum	100,00	77		18
Deutsche TGS Dienstleistungsgesellschaft mbH	Bochum	100,00	25		0 ⁽⁴⁾
Deutsche TGS GmbH	Bochum	51,00	128		1.626
Deutsche TGS Rheinland GmbH	Bochum	100,00	151		126 ⁽⁴⁾
Deutsche TGS West GmbH	Düsseldorf	51,00	637		2.396
Deutsche Wohn-Inkasso GmbH	Bochum	100,00	25		1.516 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾
Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH (Siegau)	Augsburg	94,90	2.549		-9.460
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH	Karlsruhe	94,90	109.523		790
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Köln mbH	Köln	94,90	137.655		-4.039
Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Nürnberg GmbH	Nürnberg	94,90	8.493		-428
Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00	431.691		14.079 ⁽¹⁾⁽²⁾
FSG Immobilien GmbH & Co.KG	Düsseldorf	100,00	193.025		15.760
FSG Immobilien Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00	19		-1
FSG-Holding GmbH	Düsseldorf	94,80	7.937		125
Immobilienfonds Koblenz-Karthause Wolfgang Hober KG	Düsseldorf	92,71	2.589		220
JANANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90	2.140		-58
KADURA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,91	25.924		-230
LEMONDAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90	1.359		21
LEVON Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90	6.055		46
MAKAB Beteiligungs Eins GmbH	Düsseldorf	100,00	22		-30
MAKAB Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	100,00	75		-48
MAKANA Beteiligungsgesellschaft Eins GmbH	Düsseldorf	100,00	2.282		-10
MAKANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90	10.416		27
MANGANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90	1.544		328
MELCART Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH	Grünwald	94,80	789		40
MIRA Grundstücksgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,90	135.152		-8 ⁽¹⁾
MIRIS Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90	2.001		290
Monterey Capital I S.à r.l.	Strassen/L	100,00	4		-1
Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH	Berlin	100,00	23.845		7.246 ⁽¹⁾⁽³⁾
„Siege“ Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH Mainz	Mainz	94,90	71.478		-726
Verimmo2 GmbH	Bochum	100,00	26		42 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾
Viterra Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00	709.760		-1.093
Viterra Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00	703.376		-2.715
Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH Essen	Essen	94,90	31.079		-2.559

Übrige Beteiligungen an großen Kapitalgesellschaften größer 5%

	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital		Ergebnis des Geschäfts- jahres
			T€		T€
			31.12.2012	31.12.2012	31.12.2012
Hellerhof GmbH	Frankfurt / Main	13,17	46.709		4.317
VBW Bauen und Wohnen GmbH	Bochum	14,15	82.735		5.626

- (1) Ergebnis vor Ergebnisabführung
- (2) Ergebnisabführungsvertrag mit DAIG
- (3) Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB
- (4) Ergebnis aus Rumpfgeschäftsjahr
- (5) Anteilserhöhung zum Vorjahr 0,40%

Der folgende Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers gemäß 322 HGB erstellt, bezieht sich auf den vollständigen Einzelabschluss, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2013, der Gewinn- und Verlustrechnung sowie aus dem Anhang, gemeinsam mit dem Lagebericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013. Der Lagebericht ist nicht Bestandteil dieses Prospekts.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf, und den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und zusammengefasstem Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands 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 zusammengefassten Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) 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 zusammengefassten 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 zusammengefasstem Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten 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 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der zusammengefasste Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns 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.

Essen, den 28. Februar 2014

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Hain
Wirtschaftsprüfer

Salzmann
Wirtschaftsprüferin

BEWERTUNGSGUTACHTEN

in Form eines zusammengefassten Kurzgutachtens ("Bewertungsgutachten") zur Bestimmung des Fair Value, durchgeführt von CBRE in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), den International Standards for the Valuation of Real Estate for the Investment Purposes ("International Valuation Standards") und den RICS Valuation – Professional Standards (Januar 2014) (Red Book) der Royal Institution of Chartered Surveyors, in Verbindung mit der Emission von ungesicherten Unternehmensschuldverschreibungen im Rahmen des bestehenden EMTN Programmes der **Deutschen Annington Immobilien SE** (die "Gesellschaft" ¹). Das Bewertungsgutachten umfasst das **DA Portfolio** mit 6.652 Bewertungseinheiten ², bestehend aus 173.766 Wohneinheiten, 1.060 Gewerbeeinheiten und 40.420 sonstigen Mieteinheiten (Garagen, Stellplätze, Antennen) und Grundstücken, bestehend aus unbebauten Grundstücken (596 Bewertungseinheiten) mit einer Fläche von 2.225.786 m² sowie 111 Grundstücken mit vergebenem Erbbaurecht mit einer Fläche von 118.295 m², und dem kürzlich erworbenen **DeWAG Portfolio** bestehend aus 273 Bewertungseinheiten (Stand 31. März 2014), bestehend aus 11.306 Wohneinheiten, 190 Gewerbeeinheiten und 5.584 sonstigen Mieteinheiten (Garagen, Stellplätze, Antennen).

Wertermittlungsstichtag: **DA Portfolio:** 30. Juni 2014
DeWAG Portfolio: 31. März 2014

Gutachtenerstellung: 1. Dezember 2014

Bewerter:

CBRE

CBRE GmbH
Bockenheimer Landstraße 24
60323 Frankfurt
Germany
"CBRE"

Adressaten:

Deutsche Annington Immobilien SE
Münsterstraße 248
40470 Düsseldorf
Germany

J.P. Morgan, 25 Bank Street, London, E14 5 JP, Großbritannien (in der Eigenschaft als *Listing Agent*)

CBRE ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, handelsrechtlich eingetragen in Deutschland unter der Registernummer 13347. Die deutsche Gesellschaft CBRE GmbH wurde am 3. April 1973 gegründet und hat ihren eingetragenen Geschäftssitz unter der Anschrift Bockenheimer Landstraße 24 in Frankfurt/Main.

CBRE ist kein von einer Aufsichtsbehörde reguliertes Unternehmen, beschäftigt im Unternehmensbereich Valuation jedoch öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Mitglieder der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) sowie von der HypZert GmbH zertifizierte Immobiliensachverständige.

¹ Die „Gesellschaft“, zusammen mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften im Folgenden als „DA“ bezeichnet.

² Stand 31. Mai 2014, der Stichtag der Mieterliste, die CBRE für diese Bewertung zur Verfügung gestellt wurde.

ZUSAMMENFASSUNG DER BEWERTUNGSERGEBNISSE

Nach angemessener Nachfrage bei der Gesellschaft und unter der Annahme, dass keine ungewöhnlichen Gegebenheiten bestehen, von denen wir keine Kenntnis besitzen und unter der Maßgabe der in diesem Gutachten aufgeführten Kommentare und Annahmen, schätzt CBRE die Summe der einzelnen Fair Values auf Basis uneingeschränkter / zeitlich befristeter Eigentumsverhältnisse auf Ebene der einzelnen Bewertungseinheiten des

DA Portfolio (Stand 30. Juni 2014) gerundet auf:

10.339.066.140 €

**(Zehn Milliarden, dreihundertneununddreißig
Millionen, sechshundsechzig Tausend,
einhundertvierzig Euro)**

nach Abzug von Transaktionskosten und ohne
Mehrwertsteuer

DeWAG Portfolio (Stand 31. März 2014) gerundet
auf:

1.050.380.000 €

**(Eine Milliarde, fünfzig Millionen,
dreihundertachtzig Tausend Euro)**

nach Abzug von Transaktionskosten und ohne
Mehrwertsteuer

davon beträgt der geschätzte Fair Value für die
Grundstücke 49.955.740 €.

Die Ermittlung des Fair Value wurde auf Objektebene vorgenommen. Die Aggregation der einzelnen Fair Values auf Objektebene berücksichtigt die Vermarktungsdauer und die Transaktionskosten jedes im Portfolio befindlichen Objektes und berücksichtigt keine Auf- oder Abschläge für den Fall, dass das gesamte Portfolio verkauft wird oder Teile des Portfolios gleichzeitig oder paketweise verkauft werden.

Die detaillierte Aufschlüsselung der Werte zwischen Volleigentum, Erbbaurechten und Entwicklungsgrundstücken sowie baureifem Land und Flächen, bei denen die Gesellschaft Erbbaurechtsgeber ist, finden Sie unter Teil 4.1 „Fair Value“.

Es gibt keine negativen Fair Values auszuweisen.

Die folgende Tabelle zeigt die aggregierten Bewertungskennzahlen der Portfolios (ohne Grundstücke):

	DA Portfolio	DeWAG Portfolio
Fair Value ohne Grundstücke:	10.289.110.400 €	1.050.380.000 €
Vermietbare Fläche insgesamt:	11.300.463 m ²	783.188 m ²
Ø Fair Value pro m ² Mietfläche:	911 €	1.341 €
Derzeitiger Bruttomietsertrag ³ :	728.029.746 €	62.025.298 €
Potentieller Bruttomietsertrag:	757.999.044 €	65.875.144 €
Bruttomietsertrag zu Marktmiete:	823.118.441 €	73.377.480 €
Bruttovervielfältiger (IST):	14,1-fach	16,9-fach
Bruttovervielfältiger (Potential):	13,6-fach	15,9-fach
Bruttovervielfältiger (Markt):	12,5-fach	14,3-fach
Nettoanfangsrendite (IST):	5,1%	4,5%
Nettoanfangsrendite (Potential):	5,5%	4,9%
Nettoanfangsrendite (Markt):	6,0%	5,5%

Unsere Einschätzung über "Fair Value" basiert auf dem Leistungsumfang und den Bewertungsannahmen wie in Teil 3 "Bewertung" und Teil 4 "Bewertungsergebnisse" dieses Bewertungsgutachtens beschrieben, und wurde vor allem auf Grundlage von aktuellen Vergleichsdaten des Marktes abgeleitet.

Wesentliche Änderungen:

Die CBRE Bewertungen wurden zum Stichtag 31. März 2014 („DeWAG Portfolio“) und zum Stichtag 30. Juni 2014 ("DA Portfolio“) (die "CBRE-Bewertungen“) durchgeführt. CBRE wurde nicht beauftragt, die Bewertungen für den Zweck dieses Prospekts zu aktualisieren und hat keine Verpflichtung dies zu tun.

Hinsichtlich der Marktbedingungen und der Entwicklung der Immobilienmärkte, in denen sich die Bewertungseinheiten befinden, die von unserem Bewertungsgutachten erfasst wurden, basierend auf beobachteten, erfolgten Transaktionen von vergleichbaren Objekten, sowie unabhängige veröffentlichte Daten in Bezug auf das **DeWAG-Portfolio** seit dem 31. März 2014 und in Bezug auf das DA Portfolio seit dem 30. Juni 2014, sind wir nicht der Ansicht, dass die Wertentwicklung in Bezug auf die betreffenden Bewertungseinheiten eine wesentliche Veränderung erfahren hat.

CBRE ist derzeit dabei die Fair Values zum Zwecke der Bilanzierung zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2014 zu ermitteln. Diese Bewertung wird nicht vor dem Erscheinungsdatum des Prospektes abgeschlossen sein. Aus heutiger Sicht wird die laufende Bewertung wahrscheinlich eine positive Auswirkung auf den Fair Value haben.

Weitere Informationen finden Sie in Teil 5 "Glossar".

³ Die derzeitige Nettokaltmiete p.a. (Bruttomietsertrag) enthält die Mieterträge der Antennen in Höhe von 1.024.843 € (**DA Portfolio**) und 78.477 € (**DeWAG Portfolio**).

INHALT

1	BEWERTUNGSGRUNDLAGE.....	V-6
1.1	Präambel	V-6
1.2	Auftrag.....	V-6
1.3	Zweck der Bewertung	V-7
1.4	Adressaten.....	V-7
1.5	Veröffentlichung	V-7
1.6	Wertermittlungsstichtag.....	V-7
1.7	Wertermittlungsgegenstand	V-7
1.8	Besitz-/Eigentumsverhältnisse (außer Grundstücke)	V-8
1.9	Grundlage der Bewertung	V-8
1.10	Währung	V-9
1.11	Datengrundlage	V-9
1.12	Erfüllungsort und Gerichtsstand	V-9
1.13	Abtretung von Rechten	V-9
1.14	Unabhängigkeitserklärung	V-10
2	LIEGENSCHAFTEN	V-11
2.1	Beschreibung strategischer Portfolios.....	V-11
2.2	DA Portfolio	V-12
2.2.1	Geografische Verteilung	V-12
2.2.2	Übersicht der Mieteinheiten und Mietflächen nach Nutzungsart.....	V-14
2.2.3	Übersicht der Mietfläche (Wohnen) nach Baujahr	V-14
2.2.4	Leerstand des DA Portfolios.....	V-15
2.2.5	Übersicht der derzeitigen Nettokaltmiete p.a. nach Nutzungsart.....	V-15
2.2.6	Grundstücke.....	V-15
2.2.7	Portfolio Aufteilung.....	V-16
2.3	DeWAG Portfolio.....	V-17
2.3.1	Geografische Verteilung	V-17
2.3.2	Übersicht der Mieteinheiten und Mietflächen nach Nutzungsart.....	V-19
2.3.3	Übersicht der Mietfläche (Wohnen) nach Baujahr	V-19
2.3.4	Leerstand des DeWAG Portfolios.....	V-20
2.3.5	Übersicht der derzeitigen Nettokaltmiete p.a. nach Nutzungsart.....	V-20
2.3.6	Portfolio Aufteilung.....	V-21
3	BEWERTUNG.....	V-22
3.1	Besichtigungen.....	V-22
3.1.1	Besichtigungsgrundlagen.....	V-22
3.1.2	Datum und Umfang der Besichtigungen.....	V-23
3.2	Bewertungsmethodik	V-23
3.2.1	Discounted Cash Flow (DCF).....	V-23
3.2.2	Bodenwertermittlung	V-24
3.3	Generelle Bewertungsannahmen.....	V-25
3.3.1	Bestandteile der zu bewertenden Liegenschaften	V-25
3.3.2	Bautechnische Untersuchungen	V-26
3.3.3	Mietflächen	V-26
3.3.4	Umweltverschmutzung und Bodeneigenschaften	V-26
3.3.5	Eigentum, Belastungen und Mietverhältnisse.....	V-28
3.3.6	Laufende Rechtsverfahren	V-29
3.3.7	Denkmalschutz	V-29
3.3.8	Mieter.....	V-29
3.3.9	Steuern, Beiträge, Abgaben	V-29
3.3.10	Versicherung.....	V-30
3.3.11	Gesetzliche Bestimmungen / Bau- und Nutzungsgenehmigungen	V-30
3.3.12	Infrastruktur und Erschließung	V-30
3.3.13	Annahmen über die Zukunft	V-30

3.4	Bewertungsannahmen	V-30
3.4.1	Nicht umlagefähige Verwaltungskosten	V-30
3.4.2	Nicht umlagefähige Instandhaltungskosten	V-31
3.4.3	Investitionsaufwendungen und andere wertbeeinflussende Faktoren	V-31
3.4.4	Instandsetzung bei Mieterwechsel (Tenant Improvements).....	V-32
3.4.5	Nicht umlagefähige Betriebskosten bei Leerstand.....	V-32
3.4.6	Inflation.....	V-32
3.4.7	Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz	V-33
3.4.8	Marktmietansätze.....	V-33
3.4.9	Tendenz der Mietpreisentwicklung am Markt während des Detailbetrachtungszeitraums.....	V-33
3.4.10	Mietbeschränkung und öffentliche Förderung	V-34
3.4.11	Struktureller und Fluktuationsleerstand	V-34
3.4.12	Transaktionskosten	V-35
4	BEWERTUNGSERGEBNISSE	V-36
4.1	Fair Value	V-36
4.2	Übersicht der Fair Values nach strategischem Portfolio	V-38
5	GLOSSAR.....	V-39

1 BEWERTUNGSGRUNDLAGE

1.1 Präambel

DA Portfolio:

CBRE hat Teile des betreffenden Portfolios zum Zwecke der Refinanzierung in den Jahren 2010, 2011 und 2012 bewertet.

CBRE hat zum 31. März 2013 alle Liegenschaften, die bis zu diesem Zeitpunkt Bestandteile des Vermögens der Gesellschaft waren, zum Zwecke des Börsengangs (IPO) bewertet. Die Bewertung ist in dem von der Gesellschaft am 19. Juni 2013 veröffentlichten Prospekt enthalten.

CBRE hat Update-Bewertungen für die Liegenschaften zum Zwecke der Bilanzierung mit den Bewertungsstichtagen 30. Juni 2013, 30. September 2013 und 31. Dezember 2013 durchgeführt.

DeWAG Portfolio:

CBRE wurde beauftragt, eine Desktop-Bewertung der Liegenschaften für Akquisitionszwecke zum Stichtag 31. Dezember 2013 ohne Besichtigungen durchzuführen.

Weiterhin wurde CBRE beauftragt, eine Bewertung der Liegenschaften für Akquisitionszwecke und für interne IFRS-Rechnungslegungszwecke mit Besichtigungen zum 31. März 2014 durchzuführen.

CBRE wurde außerdem beauftragt, eine Fair Value-Ermittlung der Liegenschaften der Gesellschaft (beide Portfolios) durchzuführen. CBRE hat ein Bewertungsgutachten in Form eines zusammenfassenden Bewertungsgutachtens mit folgenden Bewertungsstichtagen erstellt:

- ***DA Portfolio:*** 30. Juni 2014.
- ***DeWAG Portfolio:*** 31. März 2014.

Diese Bewertung basiert auf Informationen, die zum Zwecke der Bewertung für den Börsengang vorgesehen waren und den, von der Gesellschaft bereitgestellten, aktuellen Daten:

- ***DA Portfolio:*** 31. Mai 2014 (Mieterliste, Auslaufdatum Preisbindung, modernisierte Bewertungseinheiten, Bergschadensverzicht)
- ***DeWAG Portfolio:*** von der Gesellschaft zum 31. März 2014 bereitgestellte Daten.

1.2 Auftrag

CBRE wurde beauftragt den oben genannten englischsprachigen Bewertungsgutachten an den neuen Auftragsumfang und das neue Datum des Bewertungsgutachtens anzupassen. Zusätzlich wurde CBRE von der Gesellschaft beauftragt das Bewertungsgutachten ins Deutsche zu übersetzen.

Das Bewertungsgutachten bleibt bis auf die Teile unverändert, die von dem neuen Auftrag betroffen sind (z. B. Arbeitsumfang, Adressaten etc.).

1.3 Zweck der Bewertung

Das Bewertungsgutachten dient der Gesellschaft als eine von mehreren Informationsquellen hinsichtlich der Marktwerte ihrer Liegenschaften in Verbindung mit der Emission von ungesicherten Unternehmensschuldverschreibungen im Rahmen des bestehenden EMTN Programmes.

Das Bewertungsgutachten entspricht den gesetzlichen Anforderungen, insbesondere der Europäischen Verordnung (EG) Nr 809/2004 vom 29. April 2004 (in geänderter Fassung) und den Paragraphen 128 bis 130 der Europäischen Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde (ESMA), aktualisiert durch den Ausschuss der Europäischen Aufsichtsbehörden (CESR) Empfehlungen für die einheitliche Zusammenfassung aus (EG) Nr. 809/2004.

1.4 Adressaten

Das vorliegende Bewertungsgutachten ist adressiert an:

- Deutsche Annington Immobilien SE; Münsterstraße 248, 40470 Düsseldorf, Deutschland
- J.P. Morgan, 25 Bank Street, London, E14 5 JP, Großbritannien (in der Eigenschaft als *Listing Agent*).

und deren Tochtergesellschaften (die "Adressaten").

1.5 Veröffentlichung

CBRE erkennt an und erklärt sich damit einverstanden, dass das Bewertungsgutachten in einer ungekürzten Form im Prospekt veröffentlicht wird, und dass darauf im Marketing- und in anderen, in Verbindung mit der Emission von ungesicherten Unternehmensschuldverschreibungen im Rahmen des bestehenden EMTN Programmes der Deutsche Annington Immobilien SE hergestellten, Materialien verwiesen wird. Der Prospekt wird für potentielle Investoren auf der Internetseite der Gesellschaft einsehbar sein. Unabhängig davon, dürfen weder Teile noch das gesamte Bewertungsgutachten oder irgendwelche Hinweise darauf in irgendwelchen veröffentlichten Dokumenten, bzw. Rundschreiben erscheinen, noch in irgendeiner Weise veröffentlicht werden, ohne unsere vorherige schriftliche Genehmigung hinsichtlich Form und Kontext, in der es erscheinen wird.

1.6 Wertermittlungsstichtag

DA Portfolio: Bewertungsstichtag ist der 30. Juni 2014.

DeWAG Portfolio: Bewertungsstichtag ist der 31. März 2014.

1.7 Wertermittlungsgegenstand

In Übereinstimmung mit dem Bewertungsauftrag werden folgende Objekte bewertet:

DA Portfolio: die Liegenschaften zum Stichtag der Mieterliste vom 31. Mai 2014, bestehend aus 173.766 Wohneinheiten, von denen 23.970 öffentlich gefördert sind, 1.060 Gewerbeeinheiten und 40.420 sonstigen Mieteinheiten (Garagen, Stellplätze, Antennen) und Grundstücken, bestehend aus unbebauten Grundstücken (596 Bewertungseinheiten) mit einer Fläche von 2.225.786 m² sowie 111 Grundstücken mit vergebenem Erbbaurecht mit einer Fläche von 118.295 m², und

DeWAG Portfolio: die Liegenschaften zum Stichtag der Mieterliste vom 31. März 2014, bestehend aus 11.306 Wohneinheiten, von denen 841 öffentlich gefördert sind, 190 Gewerbeeinheiten und 5.584 sonstige Mieteinheiten (Garagen, Stellplätze, Antennen).

1.8 Besitz-/Eigentumsverhältnisse (außer Grundstücke)

DA Portfolio: 6.258 Bewertungseinheiten stehen im Eigentum der Gesellschaft und bei 394 Bewertungseinheiten ist die Gesellschaft Erbbaurechtsnehmer. Die durchschnittliche, ungewichtete Laufzeit der Erbbaurechte endet am 22. Februar 2054. Der Wert der 394 Erbbau-Liegenschaften beläuft sich auf 9,8% des gesamten Fair Values des **DA Portfolios**.

DeWAG Portfolio: 250 Bewertungseinheiten stehen im Eigentum der Gesellschaft und bei 23 Bewertungseinheiten ist die Gesellschaft Erbbaurechtsnehmer. Die durchschnittliche, ungewichtete Laufzeit der Erbbaurechte endet am 21. September 2074. Der Wert der 23 Erbbau-Liegenschaften beläuft sich auf 7,8% des gesamten Fair Values des **DeWAG Portfolios**.

1.9 Grundlage der Bewertung

Die Ermittlung des Fair Value wurde von CBRE im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), den International Standards for the Valuation of Real Estate for Investment Purposes („International Valuation-Standards“), den RICS Valuation – Professional Standards (Januar 2014) (Red Book) der Royal Institution of Chartered Surveyors und im Einklang mit den relevanten Prospektvorschriften, die in Deutschland anwendbar sind, inklusive der Europäischen Verordnung (EG) Nr 809/2004 vom 29. April 2004 (in geänderter Fassung) und den Paragraphen 128 bis 130 der Europäischen Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde (ESMA), aktualisiert durch den Ausschusses der Europäischen Aufsichtsbehörden (CESR) Empfehlungen für die einheitliche Zusammenfassung aus (EG) Nr. 809/2004, vorgenommen.

Die Liegenschaften wurden nach „Fair Value“ gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13.9 der „International Financial Reporting Standards“ (IFRS) bewertet. Dieser wurde vom „International Accounting Standards Board“ (IASB) veröffentlicht und ist wie folgt definiert:

“Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction in the principal (or most advantageous) market at the measurement date.”

Übersetzung:

„Der beizulegende Zeitwert ist der Betrag, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte.“

Der „Fair Value“, für Bilanzierungszwecke nach IFRS, ist inhaltlich gleichzustellen mit dem „Marktwert“, der wie folgt definiert ist:

“The estimated amount for which an asset or liability should ex-change on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s-length transaction after proper marketing where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.”

Übersetzung:

„Der geschätzte Betrag, für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem verkaufsbereiten Verkäufer im Rahmen einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach einer angemessenen Verdauungsdauer an einen kaufbereiten Käufer verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Wir haben die Liegenschaften individuell bewertet, wobei ein Auf- oder Abschlag, der bei einem Verkauf des Portfolios als Ganzes oder bei einem gleichzeitigen Verkauf von Teilen des Portfolios, der am Markt hätte ausgehandelt werden können, unberücksichtigt blieb.

Wir versichern hiermit, dass wir über ausreichend ortsbezogenes und überregionales Wissen über die maßgeblichen Märkte verfügen, und dass wir über die Fähigkeiten und Sachkenntnis verfügen, um eine fachkundige Bewertung vorzunehmen.

Die Liegenschaften wurden von qualifizierten Bewertern gemäß den RICS Valuation – Professional Standards (Januar 2014) bewertet. Eine Liste der projektbeteiligten Bewerter ist in den Arbeitspapieren zusammen mit einer Bestätigung, dass jeder genannte Bewerter die Anforderungen des Red Books erfüllt, abgelegt.

Anmerkung:

Die Bewertung unterstellt einen hypothetischen Verkauf zum Bewertungsstichtag. Es wurden keine Abzüge für Aufwendungen oder Besteuerung eingerechnet, die im Rahmen einer Veräußerung auftreten könnten. Unsere Bewertungen erfolgten unter Abzug der gesetzlichen und sonstigen normalen Erwerbskosten des Käufers. Unternehmensinterne Darlehen oder Verträge wurden nicht berücksichtigt, ebenso wenig Grundpfandrechte und Grundschulden. Die Verfügbarkeit und andere Aspekte von kapitalbasierten öffentlichen Beihilfen, einschließlich Beihilfen oder sonstige Zahlungen der Europäischen Union, wurden nicht mit einbezogen. Alle Mieten und Werte in diesem Gutachten wurden ohne Umsatzsteuer ausgewiesen.

Die in diesem Bewertungsgutachten aufgeführten Werte spiegeln unsere objektive Meinung über den Fair Value in Übereinstimmung mit den oben genannten Definitionen zum Bewertungsstichtag wider. Unter anderem wird dabei unterstellt, dass die Liegenschaften ordnungsgemäß vermarktet werden und dass ein Verkauf zu diesem Zeitpunkt stattgefunden hat.

1.10 Währung

Die im Bewertungsgutachten verwendete Währung ist Euro.

1.11 Datengrundlage

Unsere Arbeit basiert auf Informationen, die uns von der Gesellschaft und ihrem Asset Management bereitgestellt wurden und von denen wir annehmen, dass sie korrekt und umfassend sind.

Die Zahlen und Bewertungen in diesem Bewertungsgutachten basieren auf den von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Mieterlisten mit den Stichtagen:

- **DA Portfolio:** 31. Mai 2014 und
- **DeWAG Portfolio:** 31. März 2014

Eine Stichprobe der zur Verfügung gestellten Unterlagen wurde auf Plausibilität geprüft.

1.12 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Deutsches Recht findet Anwendung. Der Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Frankfurt am Main. Die englische Version des Bewertungsgutachtens hat im Zweifel Vorrang vor der deutschen Version.

1.13 Abtretung von Rechten

Die Adressaten dieses Bewertungsgutachtens sind nicht dazu berechtigt, ihre Rechte - ganz oder anteilig - an Dritte abzutreten.

1.14 Unabhängigkeitserklärung

Hiermit bestätigen wir, dass CBRE, nach bestem Wissen und Gewissen in seiner Eigenschaft als externer Sachverständiger, die Ermittlung des Fair Values durchgeführt hat. Wir bestätigen ferner, dass der CBRE keine tatsächlichen oder potentiellen Interessenkonflikte bekannt sind, die ihre Unabhängigkeit beeinflusst haben könnten. Diese Erklärung umfasst auch alle anderen Abteilungen der CBRE GmbH, einschließlich der Investment- und Agency Abteilung.

Der Gesamtumsatz der CBRE GmbH mit der Gesellschaft, einschließlich des Honorars für diesen Auftrag, macht weniger als 2,5% des deutschen Gesamtumsatzes der CBRE GmbH für das Jahr 2013 aus. Es wird nicht erwartet, dass sich dies im Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember 2014 ändert. Wir bestätigen, dass wir nicht wesentlich an DA oder deren Liegenschaftsbesitz beteiligt sind.

2 Liegenschaften

2.1 Beschreibung strategischer Portfolios

Die Beschreibung und die Struktur der folgenden strategischen Portfolios sowie die Struktur der Tabellen und Grafiken wurden von der Gesellschaft zur Verfügung gestellt.

DA hat beide Portfolios in fünf strategische Portfolios unterteilt:

- Aktives Management,
- Gebäudemodernisierung,
- Wohnungsmodernisierung,
- Privatisierung und
- Non-Core.

Jedes der fünf strategischen Portfolios unterliegt einer Reihe von spezifischen, strategischen Maßnahmen. DA weist diesen strategischen Portfolios Liegenschaften auf Grundlage der lokalen Kenntnis und individuellen wirtschaftlichen Beurteilungen der *Business Unit Manager* der DA zu und überprüft diese Zuordnung jährlich. Die folgenden Hauptkriterien werden in der Regel angewandt, um die Einheiten einem der verschiedenen strategischen Portfolios zuzuordnen:

- Konjunkturaussichten für die Liegenschaften auf Mikroebene,
- langfristige demographische Entwicklungen und Mietentwicklungen,
- operative Effizienz und
- Potential für wertsteigernde Maßnahmen

Aktives Management: Nach Ansicht des Unternehmens benötigen die Liegenschaften dieses strategischen Portfolios mittelfristig keine wesentlichen Portfoliomaßnahmen, wie z.B. wesentliche Investitionen oder Verkäufe. Der strategische Fokus in diesem Portfolio ist auf Verbesserung ausgerichtet, zum Beispiel Mieterhöhung, Leerstandsabbau, Wartung und Verbesserung der Mieterzufriedenheit. Zum strategischen Portfolio gehören auch Liegenschaften, welche bereits in der Vergangenheit Teil des Investitionsprogramms der Gesellschaft waren.

Gebäudemodernisierung: In dieses strategische Portfolio bindet DA die Liegenschaften ein, die für Projekte zur Verbesserung der Energieeffizienz vorgemerkt wurden, abhängig von der Verfügbarkeit von ausreichendem Kapital. Typische Maßnahmen zielen auf eine Reduzierung des Energieverbrauchs durch eine bessere Dämmung und effizientere Heizungsanlagen ab.

Wohnungsmodernisierung: In dieses strategische Portfolio hat DA alle Wohnungen eingebunden, für die umfangreiche Wohnungsmodernisierungen bei Fluktuation vorgesehen sind. Auf der einen Seite beinhaltet dies die Sanierung von Einheiten mit dem Ziel eines barrierefreien Zugangs für Senioren um im Gegenzug höhere Neuvermietungen zu erzielen. Auf der anderen Seite beinhaltet dies wertsteigernde Sanierungen von Wohnungen in Märkten, in denen weitere Mietsteigerungen möglich sind. Sowohl aus technischer als auch aus wirtschaftlicher Sicht sind alle diese Wohnungen für die Sanierung geeignet.

Zusammen ergeben die ersten drei strategischen Portfolios das Sub-Portfolio „Vermietung“. Innerhalb dieses Sub-Portfolios können Einheiten, je nach Modernisierungszustand, anderen strategischen Portfolios zugeordnet werden.

Privatisierung: Dieser Bestand besteht aus Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern, die bereits zuvor zum Verkauf an Hausbesitzer und kleine Kapitalanleger vorbereitet wurden.

Non-Core: Diese Gebäude befinden sich in Städten oder Regionen mit einer geringen DA-Präsenz oder in einer Makro- oder Mikrolage mit negativen Zukunftsaussichten und strukturell niedrigem Mietniveau, bzw. hohen Leerstandsdaten, oder einer Kombination aus diesen. Darüber hinaus enthält dieses strategische Portfolio große Gewerbeeinheiten, in der Regel mit einer Gewerbefläche von mehr als 500 m², welche DA als *non-core* einstuft. DA strebt an, diese Gebäude ungefähr zum Fair Value zu verkaufen.

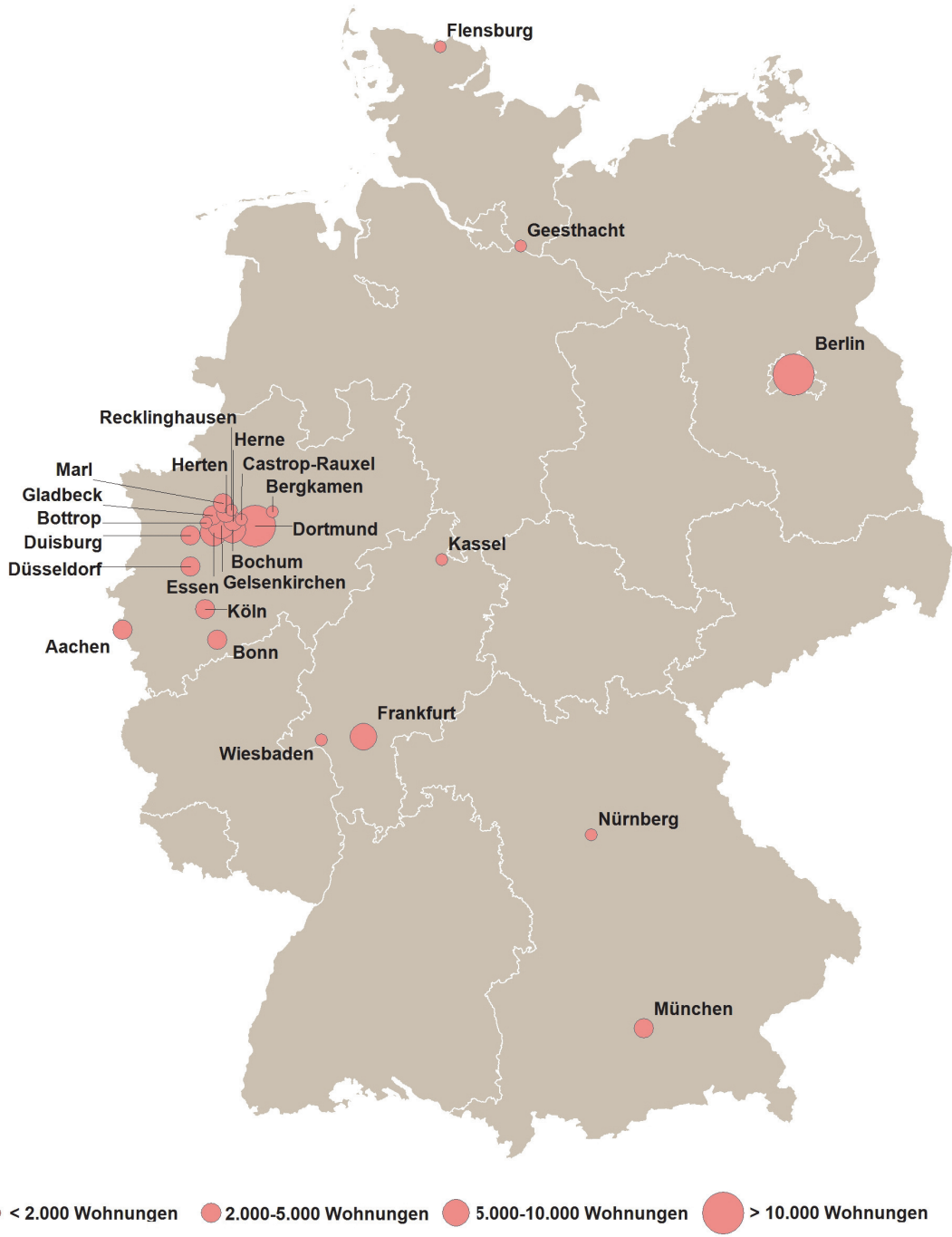
2.2 DA Portfolio

2.2.1 Geografische Verteilung

Die folgende Karte zeigt die Verteilung der Wohneinheiten nach Bundesländern.

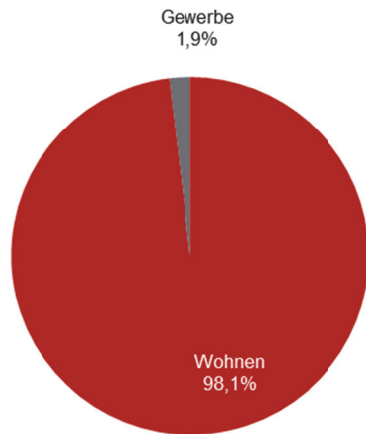


Die folgende Karte zeigt die geografische Verteilung der 25 Städte mit der größten Anzahl von Wohneinheiten.



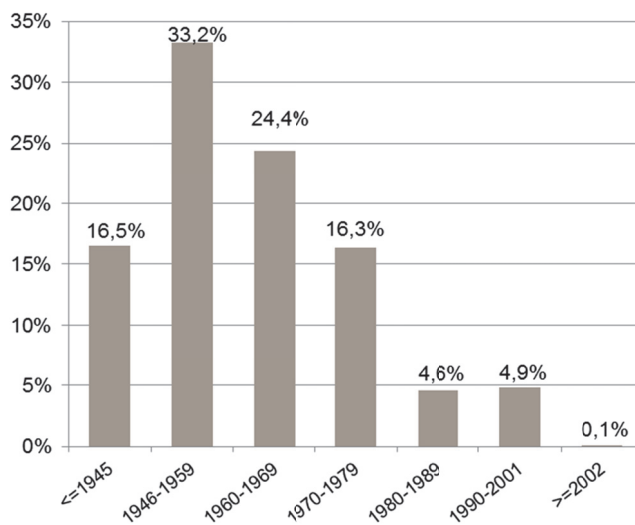
2.2.2 Übersicht der Mieteinheiten und Mietflächen nach Nutzungsart

Zum 31. Mai 2014 enthielt das **DA Portfolio** insgesamt 35.325 Gebäude in 6.652 Bewertungseinheiten mit insgesamt 215.246 Mieteinheiten (davon 173.766 Wohn- und 1.060 Gewerbeeinheiten). Die Gesamtmietfläche beträgt 11.300.463 m², davon 11.083.134 m² Wohnfläche (98,1%) und 217.328 m² Gewerbefläche (1,9%).



2.2.3 Übersicht der Mietfläche (Wohnen) nach Baujahr

Die Baujahre innerhalb des Portfolios sind breit gefächert.



2.2.4 Leerstand des DA Portfolios

Der Leerstand auf Portfolioebene beträgt, bezogen auf die Gesamtfläche, 3,9%.

Der Leerstand auf Portfolioebene beträgt, bezogen auf die Wohnfläche, 3,7%.

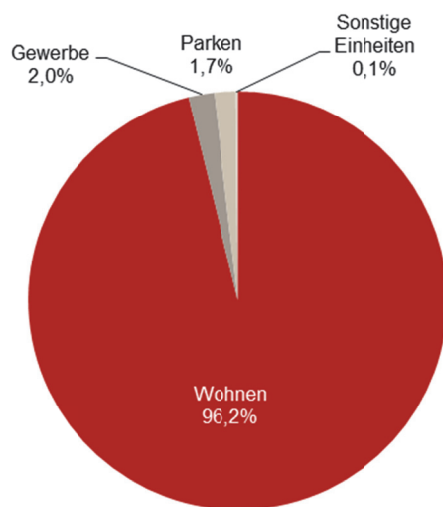
Der Leerstand auf Portfolioebene, bezogen auf die Wohneinheiten, beträgt 3,7%.

Der EPRA Leerstand (Wohnen) auf Portfolioebene beträgt 3,3%.

2.2.5 Übersicht der derzeitigen Nettokaltmiete p.a. nach Nutzungsart

Zum Stichtag der Mieterliste vom 31. Mai 2014, betrug die derzeitige jährliche Nettokaltmiete im ersten Jahr 728.029.746 €. Rund 96,2% der derzeitigen jährlichen Nettokaltmiete wurden von den Wohneinheiten des Portfolios generiert. Auf Wohneinheiten mit öffentlicher Förderung entfallen 13,7% der derzeitigen jährlichen Nettokaltmiete.

Die gewerbliche Nutzung (Einzelhandel, Büro und sonstige Gewerbeeinheiten) macht einen Anteil von etwa 2,0% der derzeitigen jährlichen Nettokaltmiete aus. Die 40.283 Garagen und Stellplätze generieren rund 1,7%. Einnahmen aus sonstigen Einheiten (Antennen) haben auf Portfolioebene mit 0,1% nur eine relativ geringe Bedeutung.



2.2.6 Grundstücke

Die im **DA Portfolio** enthaltenen Grundstücke bestehen aus 596 unbebauten Grundstücken, die sich im Eigentum der Gesellschaft befinden, mit einer Gesamtfläche von 2.225.786 m² sowie 111 Grundstücken mit vergebenem Erbbaurecht mit einer Fläche von 118.295 m².

Weitere Einzelheiten zu dem Bewertungsverfahren finden Sie im Teil 3.2.2 "Bodenwertermittlung".

2.2.7 Portfolio Aufteilung

Das gesamte **DA Portfolio** besteht aus 215.246 Mieteinheiten (Wohnen, Gewerbe, Parkplätze und sonstige Einheiten) mit einer Gesamtmietfläche von 11.300.463 m².

Die folgende Tabelle zeigt die Aufteilung des Wohnanteils des Portfolios nach strategischen Portfolios, wie in Teil 2.1 beschrieben

	Wohnen						Marktmiete*
	Einheiten	Fläche	Leerstand		Derzeitige Nettokaltmiete p.a.		
		in m ²	% nach Einheiten	% nach Fläche	Gesamt in EUR	EUR pro m ² pro Monat	
Aktives Management	67.985	4.296.661	3,0%	3,1%	276.562.164	5,54	5,85
Gebäudemodernisierung	45.483	2.870.293	3,0%	3,1%	179.602.620	5,38	6,03
Wohnungsmodernisierung	31.944	2.028.848	3,0%	3,1%	138.602.621	5,87	6,25
Vermietung	145.412	9.195.802	3,0%	3,1%	594.767.404	5,56	6,00
Privatisierung	18.973	1.297.650	4,9%	4,8%	79.070.775	5,33	6,00
Non-Core	9.381	589.682	11,5%	11,7%	26.364.910	4,22	4,30
Gesamt	173.766	11.083.134	3,7%	3,7%	700.203.089	5,47	5,91

*Die Marktmieten beinhalten lediglich die vermieteten Wohneinheiten

Die folgende Tabelle zeigt die Aufteilung des Wohnanteils des Portfolios der 25 Städte mit der größten Anzahl von Wohneinheiten.

Stadt	Wohnen						Marktmiete*
	Einheiten	Fläche	Leerstand		Derzeitige Nettokaltmiete p.a.		
		in m ²	% nach Einheiten	% nach Fläche	Gesamt in EUR	EUR pro m ² pro Monat	
Dortmund	17.464	1.065.818	3,1%	3,1%	60.275.487	4,87	5,02
Berlin	12.831	826.028	1,7%	1,7%	56.586.855	5,81	6,42
Frankfurt	9.922	613.653	1,0%	0,9%	52.716.400	7,23	8,22
Essen	9.404	577.138	5,6%	5,8%	34.271.803	5,25	5,37
Bochum	7.563	434.944	2,6%	2,7%	26.269.642	5,17	5,30
Gelsenkirchen	7.451	455.689	6,4%	6,4%	24.069.294	4,70	4,77
München	4.590	305.027	1,2%	1,0%	23.152.987	6,39	10,73
Herne	4.550	278.435	4,8%	4,9%	15.168.500	4,78	5,03
Duisburg	4.476	266.801	3,7%	3,8%	15.515.856	5,04	5,18
Bonn	4.198	294.369	1,9%	2,0%	21.464.529	6,20	6,65
Köln	3.919	258.226	1,8%	1,8%	20.000.319	6,57	6,89
Gladbeck	3.230	197.750	3,7%	3,6%	11.344.014	4,96	5,09
Herten	2.676	171.618	4,6%	4,4%	9.099.724	4,62	5,02
Düsseldorf	2.447	160.046	2,6%	2,4%	13.299.881	7,10	7,52
Aachen	2.187	145.121	3,0%	3,3%	9.256.916	5,50	5,88
Marl	2.099	138.662	6,8%	7,1%	7.855.939	5,08	5,12
Geesthacht	1.983	112.961	3,7%	3,9%	7.284.608	5,59	5,31
Bottrop	1.879	118.274	3,5%	3,3%	7.007.925	5,11	5,55
Bergkamen	1.870	122.220	6,7%	7,3%	6.223.731	4,58	4,67
Kassel	1.837	114.569	4,7%	4,7%	6.507.696	4,97	5,25
Wiesbaden	1.800	115.817	3,4%	3,4%	10.144.436	7,55	8,17
Castrop-Rauxel	1.696	99.428	3,2%	3,5%	5.891.938	5,12	5,18
Recklinghausen	1.650	108.998	2,6%	2,4%	6.198.840	4,86	5,06
Flensburg	1.588	105.170	5,3%	5,7%	5.799.176	4,87	5,09
Nürnberg	1.552	107.168	1,7%	1,6%	7.418.690	5,86	6,45
Zwischensumme	114.862	7.193.928	3,3%	3,3%	462.825.184	5,55	6,05
Restliche Standorte	58.904	3.889.206	4,5%	4,5%	237.377.905	5,33	5,66
Gesamt	173.766	11.083.134	3,7%	3,7%	700.203.089	5,47	5,91

* Die Marktmieten beinhalten lediglich die vermieteten Wohneinheiten

2.3 DeWAG Portfolio

2.3.1 Geografische Verteilung

Die folgende Karte zeigt die Verteilung der Wohneinheiten nach Bundesländern.

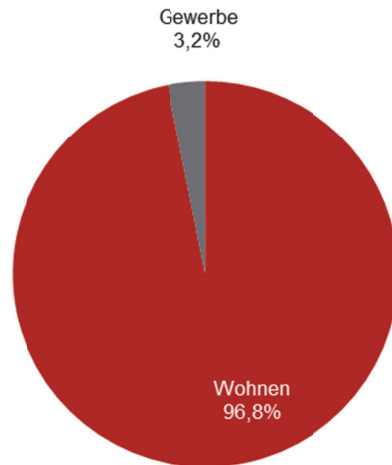


Die folgende Karte zeigt die geografische Verteilung der 25 Städte mit der größten Anzahl von Wohneinheiten.



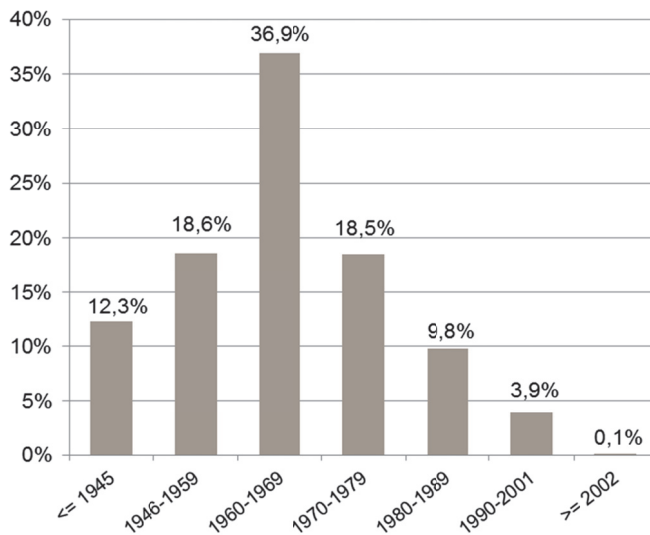
2.3.2 Übersicht der Mieteinheiten und Mietflächen nach Nutzungsart

Zum 31. März 2014 enthielt das **DeWAG Portfolio** insgesamt 1.461 Gebäude in 273 Bewertungseinheiten mit insgesamt 17.080 Mieteinheiten (davon 11.306 Wohn- und 190 Gewerbeeinheiten). Die Gesamtmietfläche beträgt 783.188 m², davon 758.455 m² Wohnfläche (96,8%) und 24.733 m² Gewerbefläche (3,2%).



2.3.3 Übersicht der Mietfläche (Wohnen) nach Baujahr

Die Baujahre innerhalb des Portfolios sind breit gefächert.



2.3.4 Leerstand des DeWAG Portfolios

Der Leerstand auf Portfolioebene beträgt, bezogen auf die Gesamtfläche, 5,1%.

Der Leerstand auf Portfolioebene beträgt, bezogen auf die Wohnfläche, 4,5%.

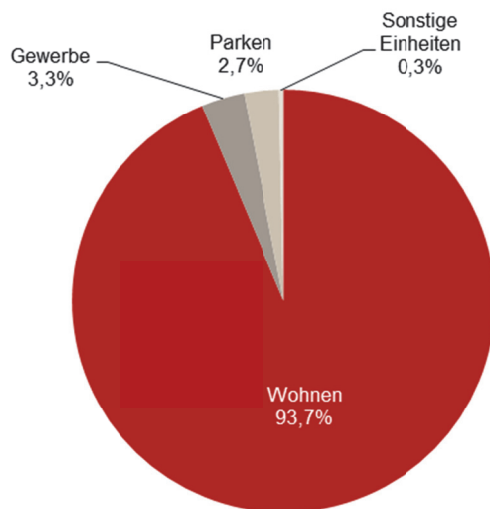
Der Leerstand auf Portfolioebene, bezogen auf die Wohneinheiten, beträgt 4,3%.

Der EPRA Leerstand (Wohnen) auf Portfolioebene beträgt 4,5%.

2.3.5 Übersicht der derzeitigen Nettokaltmiete p.a. nach Nutzungsart

Zum Stichtag der Mieterliste vom 31. März 2014, betrug die derzeitige jährliche Nettokaltmiete im ersten Jahr 62.025.298 €. Rund 93,7% der derzeitigen jährlichen Nettokaltmiete wurden von den Wohneinheiten des Portfolios erbracht. Auf Wohneinheiten mit öffentlicher Förderung entfallen 5,2% der derzeitigen jährlichen Nettokaltmiete des Portfolios.

Die gewerbliche Nutzung (Einzelhandel, Büro und sonstige Gewerbeeinheiten) macht einen Anteil von etwa 3,3% der derzeitigen jährlichen Nettokaltmiete aus. Die 5.366 Garagen und Stellplätze generieren rund 2,7%. Einnahmen aus anderen Einheiten (Antennen) haben auf Portfolioebene mit 0,3% nur eine relativ geringe Bedeutung:



2.3.6 Portfolio Aufteilung

Das Gesamtanlageportfolio des *DeWAG-Portfolios* besteht aus 17.080 Mieteinheiten (Wohnen, Gewerbe, Parkplätze und sonstige Einheiten) mit einer Gesamtmietfläche von 783.188 m².

Die folgende Tabelle zeigt die Aufteilung des Wohnanteils des Portfolios nach strategischem Portfolio, wie in Teil 2.1 oben beschrieben

	Wohnen						Marktmiete*
	Einheiten	Fläche	Leerstand		Derzeitige Nettokaltmiete p.a.		
		in m ²	% nach Einheiten	% nach Fläche	Gesamt in EUR	EUR pro m ² pro Monat	
Aktives Management	4.835	328.287	2,6%	2,9%	24.306.526	6,35	7,13
Gebäudemodernisierung	2.479	161.094	3,9%	4,0%	14.261.132	7,68	8,52
Wohnungsmodernisierung	1.537	100.398	7,7%	7,9%	7.393.651	6,66	7,44
Vermietung	8.851	589.779	3,9%	4,0%	45.961.310	6,77	7,56
Privatisierung	2.102	146.104	5,9%	5,8%	10.607.015	6,42	7,71
Non-Core	353	22.572	6,5%	7,9%	1.520.820	6,09	6,52
Gesamt	11.306	758.455	4,3%	4,5%	58.089.144	6,68	7,56

*Die Marktmieten beinhalten lediglich die vermieteten Wohneinheiten

Die folgende Tabelle zeigt die Aufteilung des Wohnanteils des Portfolios der 25 Städte mit der größten Anzahl von Wohneinheiten.

Stadt	Wohnen						Marktmiete*
	Einheiten	Fläche	Leerstand		Derzeitige Nettokaltmiete p.a.		
		in m ²	% nach Einheiten	% nach Fläche	Gesamt in EUR	EUR pro m ² pro Monat	
Augsburg	1.263	71.638	2,8%	2,8%	5.483.040	6,56	7,09
Berlin	829	57.827	2,9%	2,6%	4.137.233	6,12	7,29
Frankfurt am Main	767	49.925	2,9%	3,0%	4.205.562	7,23	8,89
Köln	743	48.130	4,3%	4,5%	4.032.829	7,31	8,37
Hamburg	721	45.886	4,0%	4,1%	3.884.877	7,36	9,00
Duisburg	446	30.277	6,7%	6,2%	1.573.041	4,62	4,82
Rastatt	424	26.116	4,0%	3,9%	1.862.047	6,18	6,67
Neuried	392	35.758	3,8%	3,9%	3.896.608	9,45	10,50
München	364	24.092	6,3%	7,6%	2.539.125	9,51	12,16
Wiesbaden	333	23.045	2,7%	3,1%	2.037.100	7,60	8,01
Fürth	319	21.574	3,1%	3,0%	1.347.306	5,37	6,33
Gauting	264	20.202	3,4%	3,1%	2.240.461	9,53	10,25
Ingolstadt	245	17.672	0,4%	0,4%	1.514.710	7,17	8,00
Düsseldorf	239	15.967	5,9%	7,0%	1.255.880	7,05	8,05
Mülheim an der Ruhr	221	16.254	7,7%	7,7%	1.036.646	5,76	6,01
Bielefeld	216	13.075	6,9%	7,0%	835.961	5,73	5,80
Burscheid	191	13.376	4,7%	5,4%	692.958	4,57	5,00
Garbsen	168	12.308	3,6%	3,5%	810.336	5,68	5,75
Offenburg	161	12.686	1,9%	2,0%	847.344	5,68	6,50
Groß-Gerau	156	9.231	1,3%	1,3%	536.302	4,91	7,00
Hannover	150	10.528	2,7%	2,3%	725.510	5,88	6,04
Lüdenscheid	148	9.563	13,5%	13,1%	540.432	5,42	5,50
Hilden	126	11.356	12,7%	14,1%	841.771	7,19	7,56
Lollar	116	10.775	6,9%	6,8%	626.699	5,20	7,77
Eberbach	116	5.832	3,4%	3,5%	376.866	5,58	6,85
Zwischensumme	9.118	613.094	4,1%	4,2%	47.880.643	6,80	7,68
Restliche Standorte	2.188	145.361	5,3%	5,5%	10.208.502	6,19	6,85
Gesamt	11.306	758.455	4,3%	4,5%	58.089.144	6,68	7,56

* Die Marktmieten beinhalten lediglich die vermieteten Wohneinheiten

3 BEWERTUNG

3.1 Besichtigungen

3.1.1 Besichtigungsgrundlagen

Auftragsgemäß wurde die Bewertung der Liegenschaften individuell und auf Ebene der einzelnen Liegenschaften ausgeführt. Zum Zwecke der Besichtigung haben wir die Bewertungseinheiten zu in sich homogenen Besichtigungsclustern zusammengefasst. Die Kriterien für diese Cluster waren Lage und Standort, Art der Liegenschaft und Baujahr, wie folgt:

- LAGE/STANDORT: alle Liegenschaften in einem Besichtigungscluster müssen in derselben Siedlung oder – wenn es sich um Einzelgebäude handelt – im selben Quartier gelegen sein,
- ART DER LIEGENSCHAFT: Diese wurden im Wesentlichen unterteilt in:
 - A) Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften
 - B) Mehrfamilienhäuser
 - C) Gewerbliche Liegenschaften, wie z.B. Bürogebäude, Geschäfts- und Einzelhandelsgebäude, gemischt genutzte Liegenschaften mit einem gewerblichen Anteil von mehr als 20 %
- BAUJAHR: Die Kategorien der Baujahre wurden, wie folgt, festgelegt:
 - vor 1945
 - 1946 bis 1959
 - 1960 bis 1969
 - 1970 bis 1979
 - 1980 bis 1989
 - 1990 bis 2001
 - 2002 bis heute

Anhand einer Desktopanalyse und den verfügbaren Informationen, wurde für die Besichtigungen aus jedem Cluster ein Referenzobjekt ausgewählt.

Während unserer Besichtigungen haben wir verifiziert, dass jedes der Gebäude der Besichtigungscluster intern einheitlich war und haben überprüft, ob angrenzende Gebäude übereinstimmende Merkmale aufwiesen, die die Zusammenfassung in Cluster gerechtfertigt erscheinen ließen.

Garagen, Parkplätze und andere ertragsbringende Einheiten sowie Antennen sind jeweils als Teil eines Gebäudes bewertet, sofern sie nicht wirtschaftlich als unabhängige Einheiten anzusehen sind.

Für jedes Cluster haben wir eine Einschätzung der Mikrolage, der Qualität nach dem örtlichen Mietspiegel, des Zustands der Gebäude und typischer Zustände der Wohnungen vorgenommen. Diese Einschätzung dient als Grundlage für unsere Bewertungsansätze für die laufende Instandhaltung und den Aufwand für Wohnungsinstandsetzungen.

Auf Basis der Liegenschaften (Bewertungseinheiten) haben wir objektspezifischen Parametern wie Verwaltungskosten, strukturellem Leerstand, Ist-Miete, Marktmiete, öffentlicher Subventionen (sofern gegeben), Pachtzahlungen (sofern angemessen) und relevanten Einträgen in Abteilung II des Grundbuchs jeweils Rechnung getragen.

3.1.2 Datum und Umfang der Besichtigungen

DA Portfolio: CBRE hat bereits alle Liegenschaften im Rahmen von vorausgegangenen Bewertungsaufträgen besichtigt. Wie vereinbart, haben wir die Liegenschaften nicht erneut besichtigt, mit Ausnahme von 63 vor kurzem modernisierten Clustern. Die Gesellschaft hat bestätigt, dass sie keine Kenntnis von wesentlichen Änderungen der materiellen Eigenschaften der Liegenschaften oder der Art ihrer Lage seit der letzten Besichtigung hat, mit Ausnahme der Liegenschaften, welche im Jahr 2012, 2013 und 2014 modernisiert wurden. Zu diesen Maßnahmen und Kosten wurden uns detaillierte Informationen zur Verfügung gestellt. Für die Liegenschaften, die modernisiert, aber noch nicht besichtigt wurden und zu denen wir detaillierte Informationen über die Maßnahmen und Kosten erhalten haben, haben wir die Zustandseinschätzung der Objekte angepasst. Wir gehen davon aus, dass diese Informationen korrekt sind.

DeWAG Portfolio: Die Liegenschaften wurden zwischen dem 26. März 2014 und 9. Mai 2014 besichtigt.

Besichtigungscluster – DA und DeWAG Portfolio: Die nachfolgende Tabelle zeigt die Aufgliederung der Besichtigungscluster, die Bestandteil des Portfolios zum Stichtag der Mieterliste, 31. Mai 2014 für das DA Portfolio und 31. März 2014 für das DeWAG Portfolio, waren:

	Gesamt					
	Cluster					
	Jahr der Besichtigung	Gesamt	Außenbesichtigung	Anteil an der derzeitigen Nettokaltmiete p.a.	Außen- und Innenbesichtigung	Anteil an der derzeitigen Nettokaltmiete p.a.
DA Portfolio	2011/2012	2.684	1.978	37,4%	706	62,6%
	2013	1.800	1.398	42,2%	402	57,8%
	2014	63	63	100,0%	0	0,0%
	Zwischensumme	4.547	3.439	40,6%	1.108	59,4%
DeWAG Portfolio	2014	246	174	30,5%	72	69,5%
	Gesamt	4.793	3.613	39,8%	1.180	60,2%

DA Portfolio: ungefähr 50% (Fair Value gewichtet) der unbebauten Grundstücke wurden 2011 und 2013 besichtigt.

Während der Besichtigungen wurde die Homogenität der definierten Cluster auf Plausibilität überprüft, falls erforderlich, wurden die Cluster geändert und eine erneute Besichtigung durchgeführt.

Seit März 2011 haben wir alle Liegenschaften, die Einkommen erzielen, entweder intern oder extern auf Cluster-Basis besichtigt.

3.2 Bewertungsmethodik

3.2.1 Discounted Cash Flow (DCF)

Die Ermittlung des Fair Value der einzelnen Liegenschaften wurde mit Hilfe der international anerkannten Discounted Cash Flow (DCF) Methode durchgeführt. Diese Methode, die auf dynamischen Investitionskalkulationen basiert, ermöglicht, dass Bewertungsparameter explizit zum Ausdruck kommen und damit eine transparente rechnerische Ermittlung des Fair Value. In der DCF-Methode werden die zukünftigen Einnahmen und Ausgaben der Objekte explizit über einen Zeitraum von 10 Jahren mit detaillierter Betrachtung prognostiziert, unter der Annahme eines Vermietungs-Szenarios, welches eventuelle mögliche Privatisierung von einzelnen Wohnungen nicht berücksichtigt. Die kalkulierten Cash Flows für den Zeitraum der detaillierten Betrachtung werden monatlich im Voraus zum Zeitpunkt der Bewertung diskontiert, damit die Auswirkungen der Einnahmen und Ausgaben zu den unterschiedlichen Zeitpunkten während des 10-Jahres-Zeitraums auf den aktuellen Fair Value richtig widerspiegelt werden.

Der gewählte Diskontierungssatz spiegelt nicht nur die Marktsituation, Lage, Zustand und Mietsituation der Liegenschaft und die Renditeerwartungen eines potentiellen Investors wider, sondern auch das Niveau der Prognosesicherheit zukünftiger Cash Flows. Da die Diskontierung bedeutet, dass die Auswirkungen künftiger Cash Flows an Einfluss verlieren, während sich gleichzeitig die Prognoseunsicherheit im Laufe der Zeit erhöht, ist es in Real Estate Investment Überlegungen üblich für die Nachhaltigkeit der Nettomieterlöse nach einem zehnjährigen Zeithorizont (der Zeitraum der detaillierten Betrachtung) mit einem wachstumsimpliziten Ertrag zu kapitalisieren, und dann auf den Bewertungsstichtag abzudiskontieren.

Die im Bewertungsmodell getroffenen Annahmen entsprechen den durchschnittlichen Schätzungen, die am jeweiligen Tag der Bewertung von auf dem Markt aktiven Kapitalanlegern getätigt werden würden. Das Ergebnis der DCF-Methode ist daher der Preis, den ein relevanter Kapitalanleger zum jeweiligen Bewertungsstichtag für die Liegenschaft auf dem Markt zu zahlen bereit wäre, um aus dem beabsichtigten Investment eine Rendite zu erzielen, die im Einklang mit den gegenwärtigen Vermögenmarkt-Erwartungen steht.

3.2.2 Bodenwertermittlung

Zum Zwecke der Bewertung wurden alle 596 Grundstücke des DA Portfolios einer der folgenden Kategorien zugeteilt, basierend auf den, von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Information oder durch Erkenntnisse, die durch Gespräche mit den lokalen Behörden gewonnen wurden:

A) Zukünftiges Bauland

- Baureifes Land; vorgesehen für die Entwicklung mit Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur
- für Bebauung vorbereitetes Rohbauland
- Bauerwartungsland

B) Andere

- Forst- und Agrarland und Gärten

Die Grundstücke im Portfolio werden auf der Grundlage ihres Zustandes zum Bewertungsstichtag mit zwei unterschiedlichen Bewertungsmethoden bewertet:

Vergleichswertverfahren

Baureifes Land sowie Forst- und Agrarland und Gärten wurden mit dem Vergleichswertverfahren bewertet.

Der offizielle Bodenrichtwert wurde für jede Liegenschaft verwendet oder, wenn er nicht zur Verfügung stand, basiert die Bewertung auf lokalen Vergleichsdaten. Im Rahmen unserer gutachterlichen Einschätzung, haben wir Anpassungsfaktoren in Übereinstimmung mit einzelnen Liegenschaftseigenschaften bei der Bestimmung des Bodenwertes abgeleitet. Wenn Erschließungskosten ausstehen oder bei einzelnen Standorten zu erwarten sind, wurden diese in Abzug gebracht.

Deduktiver Bewertungsansatz für potentielles Bauland nach Walter Seele⁴

Bauerwartungsland, nicht erschlossenes Bauland und Rohbauland wurde mit dem deduktiven Bewertungsansatz nach Seele bewertet.

Gemäß dem Seele-Ansatz werden die Preise für potentielles Bauland nicht nur durch Preise von vergleichbarem baureifem Land und der Wartezeit bestimmt. Sie sind auch abhängig von dem Erschließungsflächenanteil und den Entwicklungskosten.

Die Anwendung dieses Ansatzes wird von der "GIF" (Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung) in Deutschland empfohlen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass der Markt für die oben genannten Arten von Grundstücken (Typ A) relativ klein ist, und die Entwicklung dieses Grundstückstyps oft von Entscheidungen der lokalen und kommunalen Bauplanungsämter abhängt, was zu einem Mangel an vergleichbaren Transaktionen und einer größeren Unsicherheit unserer Bewertungsannahmen führt. Es ist zu beachten, dass der Preis, der für das Bauerwartungsland erzielt werden kann (in einer der oben genannten Kategorien) extrem empfindlich auf kleine Änderungen der Einflussfaktoren reagiert, einschließlich der gesetzlichen Genehmigungen, Timing, Verfügbarkeit, der Kosten für Entwicklung, Baukosten und Marktbewegungen und daher von dem Fair Value abweichen kann. Wir empfehlen daher, dass die Situation und die Bewertungen regelmäßig überprüft werden.

3.3 Generelle Bewertungsannahmen

Wir haben verschiedene Annahmen zugrunde gelegt, bzgl. Besitz- und Eigentumsverhältnissen, Vermietung, Stadtplanung, sowie Zustand und Reparatur der Gebäude und Grundstücken - einschließlich der Boden- und Grundwasserverschmutzung - wie nachstehend ausgeführt.

Wenn Informationen oder Annahmen, die der Bewertung zugrunde liegen, nachträglich als fehlerhaft befunden werden, kann die Wertermittlung auch fehlerhaft sein, und sollte überprüft werden.

Es wurden keine speziellen Bewertungsannahmen (wie von RICS definiert)⁵ gemacht.

3.3.1 Bestandteile der zu bewertenden Liegenschaften

Feste Ausstattungen in den zu bewertenden Liegenschaften, wie Personen- und Lastenaufzüge, andere Förderanlagen, Zentralheizungsanlagen und andere technische Installationen wurden als integrale Bestandteile der betreffenden Liegenschaft betrachtet und wurden in unsere Bewertung einbezogen. Mietereinbauten und Ausstattungen, die normalerweise Vermögenswerte der Mieter darstellen, sind nicht Gegenstand unserer Bewertung.

⁴ Quelle: Seele, 1998, Bodenwertermittlung durch deduktiven Preisvergleich, Zeitschrift Vermessungswesen und Raumordnung

⁵ Eine Annahme, die entweder Fakten übernimmt, die sich von den tatsächlichen am Bewertungsstichtag vorhandenen Fakten unterscheiden, oder die nicht von einem typischen Marktteilnehmer im Rahmen einer Transaktion am Bewertungsstichtag getroffen werden (z.B. Vollvermietung).

3.3.2 Bautechnische Untersuchungen

Wir haben weder Gebäudeuntersuchungen vorgenommen, Serviceleistungen geprüft, unabhängige Ortsuntersuchungen durchgeführt, Holzwerk inspiziert, Teile, die bedeckt, unbelichtet oder unzugänglich waren, freigelegt, noch Untersuchungen, ob schädliche oder gefährliche Materialien oder Techniken verwendet wurden oder in irgendeinem Teil der Liegenschaften vorhanden sind, veranlasst. Wir können deswegen keine Versicherung dafür abgeben, dass die Liegenschaften mängelfrei sind.

Mangels gegensätzlicher Informationen haben wir angenommen, dass:

- keine anormalen Bodenverhältnisse, noch archäologische Funde, vorhanden sind, die einen Einfluss auf die aktuelle und zukünftige Nutzung, die Entwicklung oder den Wert der Liegenschaften haben könnten
- die Liegenschaften frei von Fäulnis, Befall, strukturellen oder latenten Mängeln sind;
- keine derzeit bekannten schädlichen oder gefährlichen Stoffe oder verdächtige Techniken, einschließlich, aber nicht nur beschränkt auf Composite-Paneele, welche für den Bau verwendet wurden oder nach Änderungen oder Ergänzungen in den Liegenschaften verwendet wurden; und
- die Servicedienstleistungen und alle damit in Verbindung stehenden Kontrollmechanismen oder Software in funktionsfähigem Zustand und mängelfrei sind.

Wir haben das Alter und den sichtbaren Allgemeinzustand der Liegenschaft in die Bewertung einbezogen. Die in der Objektbeschreibung gemachten Anmerkungen zielen nicht darauf ab, eine Meinung zu äußern, oder beratend bzgl. des Zustands von ungeprüften Teilen zu wirken, und sollten nicht als eine implizite Zusicherung oder Erklärung über solche Teile aufgenommen werden.

3.3.3 Mietflächen

Wir haben die Liegenschaften nicht vermessen und uns auf die zur Verfügung gestellten Flächenangaben verlassen. Wir haben diese nicht vor Ort überprüft.

Wir haben eine Stichprobe überprüft und uns bei den anderen Flächen auf die Miterlisten und die zusätzlichen Informationen der Gesellschaft bei der Bewertung für den Börsengang gestützt.

Sofern keine gegenteiligen Informationen vorliegen, haben wir die Annahme getroffen, dass die uns genannten Flächenangaben hauptsächlich nach II. Berechnungsverordnung berechnet wurden. Alle, in diesem Bewertungsgutachten genannten Flächen sind Näherungswerte.

3.3.4 Umweltverschmutzung und Bodeneigenschaften

Wir haben weder eigene Untersuchungen durchgeführt, noch kennen wir die Inhalte jeder Umweltbetriebsprüfung oder anderer Umweltaudits oder Bodenuntersuchungen, die in den Liegenschaften durchgeführt wurden, und welche Hinweise auf Verunreinigung oder die Möglichkeit einer solchen Verschmutzung nach sich ziehen können, mit Ausnahme der nachfolgend detailliert beschriebenen.

Wir haben keine Untersuchung der zurückliegenden und gegenwärtigen Nutzung der Grundstücke und der Nachbargrundstücke durchgeführt, um festzustellen, ob die Möglichkeit einer Verunreinigung besteht, und haben daher angenommen, dass es keine gibt.

Bodenverschmutzung:

DA Portfolio:

Uns wurden Informationen über die Bodenverschmutzung von 20 Liegenschaften der DA für die Bewertung für den Börsengang zur Verfügung gestellt. Die Gesellschaft hat uns für vier Liegenschaften die folgenden Kostenschätzungen zukommen lassen:

Bewertungseinheit	PLZ	Stadt	Adresse	Betrag in EUR
42007	14471	Potsdam	Forststraße 73-78	- 35.000
42144	60311	Frankfurt	Mainkai 15-21	- 130.000
80217	60311	Frankfurt	Battonnstr. 50, 52, 62-66 ger.; Fahrgasse 80-92 ger.	- 106.990
80218	60311	Frankfurt	Battonnstr. 54-60 ger.	- 23.010

Für die restlichen 16 Liegenschaften haben wir angenommen, dass es keinen wesentlichen Werteeinfluss wegen des Verdachts der Bodenverunreinigung gibt.

DeWAG Portfolio:

Wir haben von der Gesellschaft Informationen über Bodenverschmutzungen für 39 Liegenschaften zur Verfügung gestellt bekommen. Bei einer Liegenschaft (60.113 - Voltastraße 1, 3, 7 in Fürth) gehen wir davon aus, dass dies einen Einfluss auf den Wert hat, und haben den Kapitalisierungszinssatz um 30 Basispunkte erhöht, um dies zu berücksichtigen. Bezüglich der anderen 38 Liegenschaften schätzen wir ein, dass kein Werteeinfluss vorliegt. Für 231 Liegenschaften haben wir die Information, dass es keine Bodenkontamination gibt. Für die restlichen 3 Liegenschaften haben wir angenommen, dass kein wesentlicher Einfluss auf den Wert der einzelnen Liegenschaften wegen des Verdachts der Bodenverunreinigung zu verzeichnen ist.

Bergschäden:

Auftragsgemäß haben wir keine detaillierten Untersuchungen zu Bergschäden in Auftrag gegeben bzw. diese durchgeführt.

DA Portfolio:

Uns wurden für die Bewertung des DA Portfolios von der Gesellschaft Informationen über die potentiellen Kosten, die aus der Bergbautätigkeit für 167 Liegenschaften mit einem Gesamtbetrag von 27.075.000 € entstehen können, zur Verfügung gestellt. Wir haben diese Kosten bei den einzelnen Liegenschaftswerten abgezogen.

DeWAG Portfolio:

Uns wurden keine weiteren Informationen über Schäden, die auf Bergbautätigkeit zurückzuführen sind, zur Verfügung gestellt und wir sind daher davon ausgegangen, dass es keine solchen Schäden gibt.

Allgemein:

In Ermangelung gegenteiliger Informationen, haben wir angenommen, dass:

- die Liegenschaften nicht verunreinigt, und nicht nachteilig von einem bestehenden oder geplanten Umweltgesetz betroffen sind,
- alle Maßnahmen, die an den Liegenschaften durchgeführt werden und die von der Umweltgesetzgebung geregelt sind, ordnungsgemäß von den zuständigen Behörden genehmigt wurden.

Wir haben angenommen, dass die Liegenschaften entweder über aktuelle Energiepässe gemäß Richtlinien verfügen, oder dass DA auf Anfrage diese Dokumente vorlegen kann.

3.3.5 Eigentum, Belastungen und Mietverhältnisse

Die Einzelheiten zu Besitz- und Eigentumsverhältnissen der Liegenschaften sowie der Mietverträge wurden uns zur Verfügung gestellt. Wir haben diese nicht generell überprüft bzw. hatten nicht Zugang zu allen Dokumenten, Mietverträgen oder anderen diesbezüglichen Unterlagen. Wo Informationen aus den Dokumenten, Leasingverträgen oder anderen Unterlagen in diesem Bericht aufgenommen sind, stellt dies unser Verständnis der relevanten Dokumente dar, ohne eine Rechtsberatung darzustellen.

Sofern nicht anderweitig in diesem Bericht festgelegt und in Ermangelung von gegenteiligen Informationen, haben wir angenommen, dass

- die Liegenschaften marktfähig sind und frei von belastenden oder behindernden Einschränkungen oder Bedingungen;
- nur geringe oder unbedeutende Kosten entstehen, wenn Änderungen gleich welcher Art notwendig sind, um die Bestimmungen der einschlägigen Rechtsvorschriften gegen Diskriminierung aufgrund einer Behinderung, für jeden Nutzer der Liegenschaft zu erfüllen;
- es keine Wohnungsmodernisierungen gibt, außer, die in 3.4.4 erwähnt, welche eine wesentliche Auswirkung auf unsere Mieteinschätzung hat, und welche eine Nachprüfung oder Neueinschätzung erfordern;
- die Genehmigung des Eigentümers (falls erforderlich) zur Abtretung der hier bewerteten Liegenschaft, nicht vorenthalten wird;
- die potentielle Vermietung aller leer stehenden Flächen gegeben ist (ausgenommen struktureller Leerstand).

Wir haben von der Gesellschaft keinen Legal Due Diligence-Bericht zur Verfügung gestellt bekommen.

Auftragsgemäß basiert unsere Ermittlung des Fair Values auf den uns vorliegenden Informationen, die sich auch auf Mietwohnungen, Pachtverhältnisse, aktuellen Mieteinnahmen, Restlaufzeiten und weitere Mietverhältnisse beziehen.

Von der Gesellschaft wurde uns eine Tabelle mit allen Grundbucheinträgen zur Verfügung gestellt. CBRE hat eine zufällige Auswahl an Adressen und Einträgen in Abteilung I und II von 54 Liegenschaften des **DA Portfolios** überprüft und alle Einträge des **DeWAG Portfolios** überprüft.

Basierend auf den erhaltenen Information, haben wir angenommen, dass

- I. alle betreffenden Liegenschaften entweder im Voll- oder Teileigentum von Tochtergesellschaften der Gesellschaft stehen oder im Falle eines Erbbaurechts nur für eine begrenzte Laufzeit;
- II. alle betreffenden Liegenschaften mit Belastungen und Einschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs korrekt in das Grundbuch eingetragen wurden;

Hypotheken oder sonstigen Verbindlichkeiten, die derzeit existieren oder in der Zukunft möglicherweise eine oder mehrere der zu bewertenden Liegenschaften betreffen, wurden nicht berücksichtigt.

Sanierungsgebiete – DeWAG Portfolio:

Wir erhielten die Information, dass sich fünf Liegenschaften des **DeWAG Portfolios** in Sanierungsgebieten befinden. Da Ausgleichszahlungen für diese Liegenschaften anfallen könnten, haben wir den Diskontierungszinssatz um 25 Basispunkte erhöht, um dies wiederzugeben. Die Liegenschaften sind in der untenstehenden Tabelle dargestellt.

Bewertungseinheit	PLZ	Stadt	Adresse
60065	38118	Braunschweig	Cyriaksring 46, 48, 49; Juliusstr. 31g, 31h; Luisenstr. 10, 12, 15, 16
60095	73733	Esslingen am Neckar	Weinstr. 1-5 unger.
60171	71634	Ludwigsburg	Rosenackerweg 40-44 ger.
60172	71638	Ludwigsburg	Bietigheimer Str. 29
60186	45472	Mülheim (Ruhr)	Auerstr. 22

3.3.6 Laufende Rechtsverfahren

Basierend auf den von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Informationen, haben wir ohne Überprüfung angenommen, dass die Liegenschaften nicht Gegenstand von laufenden Rechtsstreitigkeiten sind, dass das Eigentum unbelastet ist und dass es keine anderen gesetzlichen Einschränkungen wie Dienstbarkeiten von Immobilien, Mietpreisbestimmungen, einschränkende Verpflichtungen in Mietverträgen oder andere Zahlungsverpflichtungen existieren, die sich negativ auf den Wert auswirken könnten.

3.3.7 Denkmalschutz

Auf der Grundlage der uns vorher von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Informationen, stehen die folgenden Anteile der Liegenschaften unter Denkmalschutz:

- **DA Portfolio:** 6,4% der Liegenschaften (entsprechen 5,0% des Fair Value auf Portfolioebene aggregiert ohne Grundstücke) und
- **DeWAG Portfolio:** 8,1% der Liegenschaften (entsprechen 8,1% des Fair Value aggregiert auf Portfolioebene)

3.3.8 Mieter

CBRE hat den Stand der vertraglich vereinbarten Mietzahlungen zum Wertermittlungsstichtag nicht überprüft. Wir haben unser allgemeines Verständnis zu den Erwartungen eines potentiellen Käufers an die Kreditwürdigkeit der Mieter unterstellt. Sofern uns keine gegensätzlichen Informationen vorlagen, nahmen wir an, dass keine ausstehenden Mietzahlungen vorhanden sind und dass es keine Vorbehalte bezüglich der Kreditwürdigkeit der einzelnen Mieter gibt.

3.3.9 Steuern, Beiträge, Abgaben

Wir gehen davon aus, dass alle öffentlichen Steuern, Beiträge, Abgaben, etc., die eine Auswirkung auf den Wert haben könnten, erhoben und, soweit fällig, zum Zeitpunkt der Bewertung gezahlt worden sind.

3.3.10 Versicherung

Für die Zwecke der Fair Value-Ermittlung, gehen wir davon aus, dass die betreffenden Grundstücke durch gültige Versicherungen gedeckt sind, die sowohl hinsichtlich des Versicherungsbetrags als auch hinsichtlich der versicherten Risiken angemessen sind, bzw. dies kurzfristig nachgeholt wird.

3.3.11 Gesetzliche Bestimmungen / Bau- und Nutzungsgenehmigungen

Untersuchungen der einzelnen zu bewertenden Liegenschaften hinsichtlich der Einhaltung von gesetzlichen Bestimmungen, wie etwa dem Bauordnungs- und dem Bauplanungsrecht, Baugenehmigungen, Abnahmeerklärungen, Beschränkungen, Feuerschutz-, Gesundheits- oder Sicherheitsbestimmungen oder sonstige bestehende privatrechtliche Vereinbarungen in Verbindung mit der Existenz und der Nutzung der bewerteten Grundstücke inklusive der Gebäude wurden von uns nicht durchgeführt.

Wir haben bei der Ermittlung des Fair Values angenommen, dass alle notwendigen Genehmigungen und Bewilligungen für die Nutzung der zu bewertenden Liegenschaften und für die arbeitstechnischen Abläufe in den zu bewertenden Liegenschaften eingeholt worden sind und weiterhin ihre Gültigkeit ohne jedwede Einschränkungen besitzen.

3.3.12 Infrastruktur und Erschließung

Wir haben keine Planungsanfragen durchgeführt, sondern haben uns darauf verlassen, dass die gegebenen Informationen zutreffend sind. Für die Zwecke der Bewertung gehen wir davon aus, dass es keine nachteilige Stadtplanung, Planung von Straßen oder anderen Vorhaben oder Vorschläge gibt, welche sich negativ auf unsere Wertansätze auswirken.

3.3.13 Annahmen über die Zukunft

Um den Fair Value der betreffenden Liegenschaften zu ermitteln, haben wir angenommen, dass die vorhandene oder eine vergleichbare Nutzung während der verbleibenden Nutzungsdauer für die Gebäude sowohl hinsichtlich der Art als auch hinsichtlich des Umfangs bestehen bleibt.

3.4 Bewertungsannahmen

Die Ermittlung des Fair Values beruht auf zukünftigen Zahlungsströmen, die übliche Markterwartungen widerspiegeln und dabei frühere Daten in Bezug auf die betreffenden Liegenschaften berücksichtigen. Die Bewertungsparameter wurden von CBRE nach bestem Wissen und Gewissen auf Grundlage der von der Gesellschaft übermittelten Informationen eingeschätzt.

3.4.1 Nicht umlagefähige Verwaltungskosten

Wohnungsvermietung bedingt in der Regel nicht umlagefähige Verwaltungskosten. Für die Zwecke dieser Bewertung, sowie auf der Grundlage der Erfahrungen von CBRE und einer Analyse der Kosten der öffentlichen und privaten Wohnungsgesellschaften schätzen wir die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für beide Portfolios zwischen 195 € und 280 € pro Einheit pro Jahr (abhängig von der Zahl von Wohneinheiten in den einzelnen Gebäuden). Für Wohnungen, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geteilt sind, haben wir 350 € pro Jahr angenommen.

DA Portfolio:

Wir haben 25 € pro Jahr für die Wohneinheiten der Liegenschaft in Gütersloh (18034) angenommen, da diese an nur einen Mieter vermietet sind.

Die gewichteten durchschnittlichen nicht umlagefähigen Verwaltungskosten belaufen sich auf 255 € pro Wohneinheit pro Jahr für das ***DA Portfolio***.

DeWAG Portfolio:

Die gewichteten durchschnittlichen nicht umlagefähigen Verwaltungskosten belaufen sich auf 262 € pro Wohneinheit pro Jahr für das ***DeWAG Portfolio***.

Für die Gewerbeeinheiten haben wir nicht umlagefähigen Verwaltungskosten von 4% der Nettokaltmiete bezogen auf die potentiellen Mieteinnahmen für beide Portfolios unterstellt.

3.4.2 Nicht umlagefähige Instandhaltungskosten

Die jährlichen Kosten pro Quadratmeter für vermietbare Flächen im Rahmen dieser Bewertung sind Durchschnittswerte für die Art der betreffenden Nutzungen, basierend auf der Erfahrung von CBRE und der Analyse der Kosten von ähnlichen Gebäuden von Drittfirmen. Sie berücksichtigen die notwendige Instandhaltung für den langfristigen Unterhalt der Liegenschaften. Die Wartungs- und Reparaturkosten, die bei der Bewertung angenommen worden sind, wie unten dargestellt, abhängig von Alter und Zustand des betreffenden Gebäudes. Die Existenz einer Fahrstuhls wird mit zusätzlichen 1 € pro m² pro Jahr berücksichtigt:

DA Portfolio:

zwischen 6,50 € pro m² pro Jahr und 12,50 € pro m² pro Jahr (in Ausnahmefällen unter 6,50 € pro m² pro Jahr für Gewerbeeinheiten), mit einem gewichteten Durchschnitt von 8,99 € pro m² pro Jahr.

Wir haben keine Instandhaltungskosten für die Liegenschaft in Gütersloh in Abzug gebracht, da die Immobilie mit einem Triple-Net-Vertrag vermietet wurde.

DeWAG Portfolio:

Zwischen 6,50 € pro m² pro Jahr und 11,00 € pro m² pro Jahr, bei einem gewichteten Durchschnitt von 9,27 € pro m² pro Jahr.

3.4.3 Investitionsaufwendungen und andere wertbeeinflussende Faktoren

Neben den nicht umlagefähigen Nebenkosten, die während des Detailbetrachtungszeitraums von der monatlichen Nettokaltmiete abgezogen werden, wird der zum Bewertungsstichtag bereits geplante Investitionsaufwand berücksichtigt. CBRE hat keine technischen Untersuchungen vorgenommen. Wir haben nur begrenzte Besichtigungen für Bewertungszwecke durchgeführt.

DA Portfolio:

Wir haben von keiner anderen Firma einen technischen Bericht (TDD) erhalten. Wir haben begrenzte Besichtigungen nur für Bewertungszwecke durchgeführt. Auf dieser Grundlage haben wir zum Zwecke unserer Bewertung die Gesamtkosten für die Beseitigung des aktuellen Instandhaltungstaus in Höhe von 1.004.479 € für 42 Liegenschaften angenommen. Die Investitionen beziehen sich vor allem auf Fassaden- und Balkoninstandhaltungen. Sie verteilen sich wie folgt auf die strategischen Portfolios; Aktives Management (20%), Gebäudemodernisierung (44%), Wohnungsmodernisierung (15%), Privatisierung (6%) und Non-core (15%).

DeWAG Portfolio:

CBRE hat einen technischen Bericht von Valteq, datiert vom 9. Juli 2013, erhalten. Auf der Grundlage unserer Besichtigungen und den zur Verfügung gestellten Informationen, sind wir der Meinung, dass der Gesamtzustand der Gebäude und ihrer technischen Ausrüstung regelmäßig instand gehalten wurde. Wir gehen daher davon aus, dass kein Instandhaltungsstau zu erwarten ist.

Die Gesellschaft hat die ausstehenden Kosten für fünf Liegenschaften (bereits fertig gestellt und vermietet) im DeWAG Portfolio mit insgesamt 128.175 € angegeben. Wir haben diese Kosten auf Plausibilität geprüft und haben diese in die Bewertung übernommen.

3.4.4 Instandsetzung bei Mieterwechsel (Tenant Improvements)

Nach deutschem Recht liegt die Durchführung von Schönheits- und Kleinstreparaturen häufig in der Verantwortung des Mieters. Nach einem Mieterwechsel müssen jedoch zusätzliche Aufwendungen für einfache Reparaturen und die Renovierung der Mieteinheiten erbracht werden, z.B. in den Bädern und Küchen von Wohneinheiten. Wir haben für jede der Liegenschaften, basierend auf gegenwärtigen Markterfahrungen und des durchschnittlichen Zustands der Wohnungen, Mieterwechselkosten wie folgt angenommen:

- **DA Portfolio:** 5 bis 150 € pro m² (Wir haben keinerlei Kosten für die Liegenschaft in Gütersloh angesetzt, da diese Liegenschaft mit einem triple-net-Vertrag vermietet wurde), und
- **DeWAG Portfolio:** 20 bis 100 € pro m²

mit einem gewichteten Durchschnitt von 50 € pro m² Wohnfläche in beiden Portfolios.

Instandhaltungskosten und Mieterwechselkosten für Wohnflächen summieren sich auf 13,77 € pro m² pro Jahr (**DA Portfolio**) und 13,88 € pro m² pro Jahr (**DeWAG Portfolio**).

3.4.5 Nicht umlagefähige Betriebskosten bei Leerstand

Basierend auf einer Analyse des Deutschen Mieterbundes für nicht umlagefähige Betriebskosten (Leerstand) für leerstehenden Wohnraum für Wohngebäude an westdeutschen Standorten, haben wir pauschal 16,80 € pro m² pro Jahr berücksichtigt (ostdeutsche Standorte und Berlin 12 € pro m² pro Jahr). Dazu gehören zum Beispiel die Heizkosten für ein Mindestheizniveau, Kosten für Hausmeister oder Sicherheitsdienste, Strom und Reinigungskosten.

3.4.6 Inflation

Die verwendete DCF-Methode beinhaltet eine explizite Abbildung der Inflationsprognosen, wie folgt dargestellt:

	Jahr 1	Jahr 2	darauffolgende Jahre
DA Portfolio (Stand Juni 2014)	1,60%	1,95%	2,00%
DeWAG Portfolio (Stand März 2014)	1,60%	1,92%	2,00%

Die Anpassung der Instandhaltungskosten, Verwaltungs- und Betriebskosten sowie Erbbauzinsen erfolgt mit der Inflation. Die Prognosen der Inflationsraten wurden von CBRE Research erstellt. Die Quellen sind Consensus Forecast und EZB.

3.4.7 Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz

Die Ableitung des Diskontierungszinssatzes umfasst mehrere Komponenten. Ausgehend von einem Basiszins werden Zu- und Abschläge entsprechend den verschiedenen Kriterien für die betroffenen Liegenschaften vorgenommen.

Der Kapitalisierungszinssatz ist abhängig vom Diskontierungszinssatz. Während der Diskontierungszinssatz ein "Equated Yield" ist, der das Wachstum des Cash Flows explizit widerspiegelt, ist die Kapitalisierungsrate ein "Net Initial Yield", welche die Wachstumsannahmen implizit widerspiegelt. Um den Kapitalisierungszins aus der Diskontierungsrate abzuleiten, wurde diese um das explizite Marktmietwachstum während des Detailplanungszeitraumes korrigiert.

DA Portfolio:

Der verwendete gewichtete durchschnittliche Diskontierungszinssatz liegt bei etwa 6,0%.

Der verwendete gewichtete durchschnittliche Kapitalisierungszinssatz liegt bei etwa 5,0%.

DeWAG Portfolio:

Der verwendete gewichtete durchschnittliche Diskontierungszinssatz liegt bei etwa 6,1%.

Der verwendete gewichtete durchschnittliche Kapitalisierungszinssatz liegt bei etwa 4,9%.

Die sich daraus ergebenden Nettokapitalwerte wurden mit unserer Analyse von vergleichbaren Transaktionen der zuständigen lokalen Gutachterausschüsse und einer Analyse der internen Datenbank der CBRE Bewertungsabteilung verglichen. Bei unzureichender Anzahl von Transaktionsdaten werden Angebotspreise für vergleichbare Liegenschaften von *empirica systeme* berücksichtigt (mit einem Abschlag von 10% gegenüber dem Angebotspreis). In Fällen, in denen die Ergebnisse unserer DCF-Berechnungen nicht den Fair Value einer einzelnen Liegenschaft widerspiegeln, wurden die Berechnungen mit Hilfe einer Änderung des Diskontierungs- und/oder des Kapitalisierungszinssatzes unter Einbeziehung unserer gutachterlichen Erfahrung, angepasst.

3.4.8 Marktmietansätze

Für den Zweck dieser Bewertung hat CBRE Marktmieten zum Bewertungsstichtag für die vermietbaren Flächen und Liegenschaften geschätzt. Diese basieren auf einer Analyse des lokalen Marktes unter Verwendung von CBRE zugänglichen Daten sowie Drittquellen. Dies beinhaltet:

- von DA in den Jahren 2013 und 2014 abgeschlossene Mietverhältnisse
- Analyse der internen Mietdatenbank der CBRE Bewertungsabteilung
- Veröffentlichungen und Datenbankabfragen von Marktforschungsinstituten und Immobiliengesellschaften

3.4.9 Tendenz der Mietpreisentwicklung am Markt während des Detailbetrachtungszeitraums

Während des 10-Jahres-Zeitraums der detaillierten Betrachtung des prognostizierten Cashflows, wurde eine explizite Modellierung von Marktmietsteigerungen auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte für alle Liegenschaften vorgenommen. Die Schätzungen beruhen hauptsächlich auf Daten aus den staatlichen Statistikämtern, RIWIS Datenbank der BulwienGesa AG und dem Prognos AG Zukunftsatlas. Je nach Standort, werden die Marktmietsteigerungen an die Qualität der Lage und den Gebäudezustand angepasst.

DA Portfolio:

zwischen 0% und 1,8% pro Jahr mit einem gewichteten Durchschnitt von 1,0%.

DeWAG Portfolio:

zwischen 0,45% und 2,2%, mit einem gewichteten Durchschnitt von 1,2%.

3.4.10 Mietbeschränkung und öffentliche Förderung

Zum Bewertungsstichtag unterlagen einige Wohneinheiten Miethöheregelungen i.S. der öffentlichen Förderung. Anstelle des Mieterhöhungsverfahrens nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch unterliegen die oben genannten Wohneinheiten einer Kostenmietregelung. Im Gegensatz zu den im Teil 3.4.9 genannten Ansätzen, haben wir ein Mietwachstum von 0,5%, basierend auf unseren Erfahrungswerten, angesetzt.

Nach den von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Informationen, unterliegen die folgenden Prozentsätze der Portfolios der öffentlichen Förderung zum jeweiligen Bewertungsstichtag:

DA Portfolio: 13,8% und

DeWAG Portfolio: 7,4%

Im **DA Portfolio** gab es zum Bewertungsstichtag 25.231.767 € direkte öffentliche Zuschüsse, zahlbar an DA im Verlauf der 10 Jahren nach dem Bewertungsstichtag.

Auslauf der Preisbindung in Jahren	Wohnen			
	Einheiten			
	DA Portfolio		DeWAG Portfolio	
	Gesamt	in % der gesamten Wohneinheiten	Gesamt	in % der gesamten Wohneinheiten
<=10 Jahre	7.701	4,4%	352	3,1%
11-25 Jahre	3.010	1,7%	130	1,1%
26-40 Jahre	2.151	1,2%	66	0,6%
41-55 Jahre	2.311	1,3%	12	0,1%
56-70 Jahre	4.172	2,4%	228	2,0%
> 70 Jahre	4.625	2,7%	53	0,5%
Geförderte Wohneinheiten	23.970	13,8%	841	7,4%
Freifinanzierte Wohneinheiten	149.796	86,2%	10.465	92,6%
Gesamt	173.766	100%	11.306	100%

3.4.11 Struktureller und Fluktuationsleerstand

DA Portfolio:

Zum Bewertungsstichtag hatte das Portfolio eine durchschnittliche Leerstandsrate von 3,9% (flächengewichtet). Wir gehen davon aus, dass diese Rate potentiell auf einen strukturellen Leerstand von 1,9% (auf Ebene der einzelnen Liegenschaft kann der strukturelle Leerstand bis zu 50% betragen) gesenkt werden kann.

Neben dem strukturellen Leerstand haben wir einen Fluktuationsleerstand zwischen 0 bis 6 Monate eingestellt, was einem Leerstand von 0% bis 5%, mit einem Mittelwert von 1%, entspricht.

Die durchschnittliche stabilisierte Leerstandsrate beträgt 3,0%.

DeWAG Portfolio:

Zum Bewertungsstichtag hatte das Portfolio eine durchschnittliche Leerstandsrate von 5,1% (flächengewichtet). Wir gehen davon aus, dass diese Rate potentiell auf einen strukturellen Leerstand von 1,2% (auf Ebene der einzelnen Liegenschaft kann der strukturelle Leerstand bis zu 10% betragen) gesenkt werden kann.

Neben dem strukturellen Leerstand haben wir einen Fluktuationsleerstand zwischen 0 bis 6 Monate eingestellt, was einem Leerstand von 0% bis 5%, mit einem Mittelwert von 1%, entspricht.

Die durchschnittliche stabilisierte Leerstandsrate beträgt 2,2%.

3.4.12 Transaktionskosten

Für den Zweck der Bewertung und im Einklang mit der üblichen Praxis wurden keine persönlichen Kosten und Steuern, die dem Käufer im Rahmen der Transaktion entstehen würden, berücksichtigt. Hypotheken und andere bestehende Abgaben auf die Liegenschaften wurden in dieser Bewertung nicht berücksichtigt. Die Kosten, die vom Käufer bei der Transaktion zu zahlen sind, wurden wie folgt angesetzt:

DA Portfolio / DeWAG Portfolio:

Maklergebühren 1,0% - 3,0%

Notargebühren 0,3% - 1,5%

Die Grunderwerbsteuer für jedes Bundesland zum jeweiligen Bewertungsstichtag, wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Bundesland	Grunderwerb- steuer
Baden-Württemberg	5,00%
Bayern	3,50%
Berlin	6,00%
Brandenburg	5,00%
Bremen	5,00%
Hamburg	4,50%
Hessen	5,00%
Niedersachsen	5,00%
Mecklenburg-Vorpommern	5,00%
Nordrhein-Westfalen	5,00%
Rheinland-Pfalz	5,00%
Saarland	5,50%
Sachsen	3,50%
Sachsen-Anhalt	5,00%
Schleswig-Holstein	6,50%
Thüringen	5,00%

Anmerkung: Grunderwerbsteuer in Hessen stieg mit Wirkung zum 1. August 2014 auf 6%.

Der Nettokapitalwert wird, wie aufgezeigt, durch Abzug der Transaktionskosten vom berechneten Bruttokapitalwert abgeleitet. Er ist daher äquivalent zur Höhe der Nettoerlöse, welche der Verkäufer bei einer imaginären Veräußerung erhalten würde, ohne persönliche Kosten oder Steuern, für die der Verkäufer infolge des Verkaufs verantwortlich ist. Die Höhe des Abzugs hängt vom Investitionsvolumen der betreffenden Liegenschaft ab.

4 BEWERTUNGSERGEBNISSE

4.1 Fair Value

Nach angemessener Nachfrage bei der Gesellschaft und unter der Annahme, dass keine ungewöhnlichen Gegebenheiten bestehen, von denen wir keine Kenntnis besitzen und unter der Maßgabe der in diesem Gutachten aufgeführten Kommentare und Annahmen, schätzt CBRE die Summe der einzelnen Fair Values auf Basis uneingeschränkter / zeitlich befristeter Eigentumsverhältnisse auf Ebene der einzelnen Bewertungseinheiten des

DA Portfolio (Stand 30. Juni 2014) gerundet auf:

10.339.066.140 €

(Zehn Milliarden, dreihundertneununddreißig Millionen, sechshundertsechzig Tausend, einhundertvierzig Euro)

nach Abzug von Transaktionskosten und ohne Mehrwertsteuer

DeWAG Portfolio (Stand 31. März 2014) gerundet auf:

1.050.380.000 €

(Eine Milliarde, fünfzig Millionen, dreihundertachtzig Tausend Euro)

nach Abzug von Transaktionskosten und ohne Mehrwertsteuer

davon beträgt der geschätzte Fair Value für die Grundstücke 49.955.740 €.

Die Ermittlung des Fair Value wurde auf Objektebene vorgenommen. Die Aggregation der einzelnen Fair Values auf Objektebene berücksichtigt die Vermarktungsdauer und die Transaktionskosten jedes im Portfolio befindlichen Objektes und bezieht keine Auf- und Abschläge für den Fall, dass das gesamte Portfolio verkauft wird oder Teile des Portfolios gleichzeitig oder paketweise verkauft werden, ein.

Die untenstehende Tabelle zeigt die detaillierte Aufschlüsselung der Werte zwischen Volleigentum, Erbbaurechten und Entwicklungsgrundstücken sowie baureifem Land und Flächen, bei denen die Gesellschaft Erbbaurechtsgeber ist.

Es gibt keine negativen Fair Values auszuweisen.

	Gesamt	
	Fair Value	
	in EUR	in EUR
	DA Portfolio	DeWAG Portfolio
Uneingeschränktes Eigentumsverhältnis	9.280.877.400	968.430.000
*kurzlaufendes Erbbaurecht	861.283.000	32.000.000
**langlaufendes Erbbaurecht	146.950.000	49.950.000
Zwischensumme bebaute Grundstücke	10.289.110.400	1.050.380.000
Uneingeschränktes Eigentumsverhältnis	40.329.340	n/a
Baureifes Land	18.071.470	n/a
Rohbauland	5.909.000	n/a
Bauerwartungsland	16.348.870	n/a
Zeitlich befristetes Eigentumsverhältnis (Erbbaurecht)	0	n/a
Zwischensumme Entwicklungsflächen	40.329.340	n/a
Uneingeschränktes Eigentumsverhältnis	2.602.000	n/a
Sonstige Grundstücke	2.602.000	n/a
Zeitlich befristetes Eigentumsverhältnis (Erbbaurecht)	0	n/a
Zwischensumme sonstige Grundstücke	2.602.000	n/a
Vergebene Erbbaurechte (Erbbaurechtsgeber)		
*kurzlaufendes Erbbaurecht	5.764.900	n/a
**langlaufendes Erbbaurecht	1.259.500	n/a
Zwischensumme vergebener Erbbaurechte	7.024.400	n/a
Gesamt	10.339.066.140	1.050.380.000

* 50 Jahre oder weniger Laufzeit

** Über 50 Jahre Laufzeit

Die folgende Tabelle zeigt die aggregierten Bewertungskennzahlen der Portfolios (ohne Grundstücke):

	DA Portfolio	DeWAG Portfolio
Fair Value ohne Grundstücke:	10.289.110.400 €	1.050.380.000 €
Vermietbare Fläche insgesamt:	11.300.463 m ²	783.188 m ²
Ø Fair Value pro m ² Mietfläche:	911 €	1.341 €
Derzeitiger Bruttomiettertrag ⁶ :	728.029.746 €	62.025.298 €
Potentieller Bruttomiettertrag:	757.999.044 €	65.875.144 €
Bruttomiettertrag zu Marktmiete:	823.118.441 €	73.377.480 €
Bruttovervielfältiger (IST):	14,1-fach	16,9-fach
Bruttovervielfältiger (Potential):	13,6-fach	15,9-fach
Bruttovervielfältiger (Markt):	12,5-fach	14,3-fach
Nettoanfangsrendite (IST):	5,1%	4,5%
Nettoanfangsrendite (Potential):	5,5%	4,9%
Nettoanfangsrendite (Markt):	6,0%	5,5%

Die folgende Tabelle enthält die Aufschlüsselung der Fair Values (ohne Grundstücke) nach Nutzungsart. Sie dient ausschließlich informativen Zwecken. Die Zahlen wurden durch Aufschlüsselung des Gesamtmarktwertes auf Mieteinheitsebene und anschließende Zuordnung zu den unterschiedlichen Nutzungsarten errechnet.

Portfolio	Nutzungsart	Gesamt		
		Derzeitige Nettokaltmiete p.a.	aufgeschlüsselter Fair Value	
		Gesamt in EUR	in EUR	x derzeitige Nettokaltmiete
DA Portfolio	Wohnen	700.203.089	9.937.843.384	14,2
	Gewerbe*	15.341.534**	166.973.888	10,9
	Parken	12.485.123	184.293.128	14,8
Gesamt DA Portfolio		728.029.746	10.289.110.400	14,1
DeWAG Portfolio	Wohnen	58.089.144	987.295.310	17,0
	Gewerbe	2.259.531**	34.157.244	15,1
	Parken	1.676.623	28.927.446	17,3
Gesamt DEWAG Portfolio		62.025.298	1.050.380.000	16,9

* Die Gewerbeeinheiten beinhalten die Industrieliegenschaft in Falkensee.

** Die derzeitige Nettokaltmiete p.a. der Gewerbeeinheiten enthält die Mieterträge der Antennen.

⁶ Die derzeitige Nettokaltmiete p.a. (Bruttomiettertrag) enthält die Mieterträge der Antennen in Höhe von 1.024.843 € (*DA Portfolio*) und 78.477 € (*DeWAG Portfolio*).

Wesentliche Änderungen:

Die CBRE Bewertungen wurden am 31. März 2014 in Bezug auf das „DeWAG Portfolio“ und am 30. Juni 2014 in Bezug auf das "DA Portfolio" (die "CBRE-Bewertungen") durchgeführt. CBRE wurde nicht verpflichtet, die CBRE-Bewertungen für den Zweck des Prospekts zu aktualisieren, CBRE hat keine Verpflichtung dies zu tun.

Hinsichtlich der Marktbedingungen und der Entwicklung der Immobilienmärkte, in denen sich die Bewertungseinheiten befinden, die von unserem Bewertungsgutachten erfasst wurden, basierend auf beobachteten, erfolgten Transaktionen von vergleichbaren Objekten, sowie unabhängige veröffentlichte Daten in Bezug auf das DeWAG-Portfolio seit dem 31. März 2014 und in Bezug auf das DA Portfolio seit dem 30. Juni 2014, sind wir nicht der Ansicht, dass die Entwicklung in Bezug auf die betreffenden Bewertungseinheiten eine wesentliche Veränderung erfahren hat.

CBRE ist derzeit im Aktualisierungsprozess der Fair Value-Ermittlung zum Zwecke der Bilanzierung mit Bewertungsstichtag 31. Dezember 2014. Diese Bewertung wird nicht vor dem Erscheinungsdatum des Prospektes abgeschlossen sein. Aus heutiger Sicht wird die laufende Bewertung wahrscheinlich eine positive Auswirkung auf den Fair Value haben.

Unsere Einschätzung über "Fair Value" basiert auf dem Leistungsumfang und den Bewertungsannahmen wie in Teil 3 "Bewertung" dieses Bewertungsgutachtens beschrieben, und wurde vor allem auf Grundlage von aktuellen Vergleichsdaten des Marktes abgeleitet.

Weitere Informationen finden Sie in Teil 5 "Glossar".

4.2 Übersicht der Fair Values nach strategischem Portfolio

DA portfolio (ohne Grundstücke)

	Gesamt			
	Fair Value			
	Gesamt in EUR	in % des Gesamt Fair Values	pro m ²	x derzeitiger Nettokaltmiete p.a.
Aktives Management	4.042.015.417	39,3%	924	13,7
Gebäudemodernisierung	2.657.008.498	25,8%	921	14,7
Wohnungsmodernisierung	2.021.477.174	19,6%	996	14,6
Vermietung	8.720.501.089	84,8%	939	14,2
Privatisierung	1.230.643.066	12,0%	940	15,2
Non-Core	337.966.245	3,3%	481	10,2
Gesamt	10.289.110.400	100,0%	911	14,1

DeWAG portfolio

	Gesamt			
	Fair Value			
	Gesamt in EUR	in % des Gesamt Fair Values	pro m ²	x derzeitiger Nettokaltmiete p.a.
Aktives Management	432.129.465	41,1%	1.260	16,4
Gebäudemodernisierung	263.020.162	25,0%	1.590	17,3
Wohnungsmodernisierung	122.667.420	11,7%	1.222	16,6
Vermietung	817.817.048	77,9%	1.343	16,7
Privatisierung	202.951.455	19,3%	1.376	18,3
Non-Core	29.611.497	2,8%	1.102	14,6
Gesamt	1.050.380.000	100,0%	1.341	16,9

5 GLOSSAR

Vermietbare Fläche

Die vermietbare Fläche ist die Fläche in der von der Gesellschaft bereit gestellten Mieterliste.

Gesamte vermietbare Fläche

Gesamte vermietbare Fläche in Quadratmetern – Summe der Wohn- und Gewerbefläche – außer Grundstücke; zum 31. März 2014 bzgl. des *DeWAG Portfolios* und zum 31. Mai 2014 bzgl. des *DA Portfolios*⁷

Wohneinheiten

Wohneinheiten - Anzahl der Wohneinheiten ohne Parkeinheiten und sonstige Einheiten; zum 31. März 2014 bzgl. des *DeWAG Portfolios* und zum 31. Mai 2014 bzgl. des *DA Portfolios*⁷

Gewerbeeinheiten

Gewerbeeinheiten - Anzahl der gewerblichen Einheiten und spezieller Mieteinheiten; ohne Parkeinheiten und sonstige Einheiten; zum 31. März 2014 bzgl. des *DeWAG Portfolios* und zum 31. Mai 2014 bzgl. des *DA Portfolios*⁷

Parkeinheiten

Parkeinheiten [Einheiten] – Anzahl der externen und internen Parkplätze; zum 31. März 2014 bzgl. des *DeWAG Portfolios* und zum 31. Mai 2014 bzgl. des *DA Portfolios*⁷

Andere Einheiten

Andere Einheiten – Anzahl der Antennen; zum 31. März 2014 bzgl. des *DeWAG Portfolios* und zum 31. Mai 2014 bzgl. des *DA Portfolios*⁷

Grundstücke (Land Bank):

Die Grundstücke bestehen aus Land für die zukünftige Entwicklung (baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland) sowie Grundstücken und sonstigen Flächen (Wald, landwirtschaftliche Flächen) sowie vergebenen Erbbaurechten.

EPRA Wohnungsleerstand

Jährliche Marktmieteinnahmen für leerstehende Wohnflächen geteilt durch die Gesamtmarktmieteinnahmen der Wohnungen.

Derzeitiger Bruttomietsertrag:

Der derzeitige Bruttomietsertrag ergibt sich aus den, nach vertraglichen Vereinbarungen zum 31. März 2014 gezahlten Mieten für die Einheiten zum 31. März 2014 bzgl. des *DeWAG Portfolios* und zum 31. Mai 2014 bzgl. des *DA Portfolios*⁷, bevor nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten und Mehrwertsteuer abgezogen wurden, multipliziert mit 12. Mietfreie Zeiten wurden berücksichtigt.

Potentieller Bruttomietsertrag:

Die Potentialmiete ist die Summe aus den aktuellen monatlichen Bruttomietserträgen und den zu Marktmieten vermieteten leerstehenden Einheiten (unabhängig von Leerstand) zum 31. März 2014 bzgl. des *DeWAG Portfolios* und zum 31. Mai 2014 bzgl. des *DA Portfolios*⁷, multipliziert mit 12.

Bruttomietsertrag zu Marktmiete:

Der (monatliche) Marktmiete aller Einheiten zum 31. März 2014 bzgl. des *DeWAG Portfolios* und zum 31. Mai 2014 bzgl. *DA Portfolios*⁷ (unabhängig von Leerstand) multipliziert mit 12.

⁷ Datum der Mieterliste.

Bruttovervielfältiger (IST):

Nettokapitalwert dividiert durch den derzeitigen Bruttomiettertrag

Bruttovervielfältiger (Potential):

Nettokapitalwert dividiert durch den potentiellen Bruttomiettertrag

Bruttovervielfältiger (Markt):

Nettokapitalwert dividiert durch den Bruttomiettertrag zu Marktmiete

Nettoanfangsrendite (IST):

Derzeitiges Mieteinkommen (netto) dividiert durch den Bruttokapitalwert

Nettoanfangsrendite (Potential):

Potentiell Mieteinkommen (netto) dividiert durch den Bruttokapitalwert

Nettoanfangsrendite (Markt):

Geschätztes Mieteinkommen (netto) dividiert durch den Bruttokapitalwert

Anmerkung: Die Definitionen folgen im Wesentlichen den Empfehlungen des Arbeitskreis Real Estate Investment Management der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

Dr. Henrik Baumunk

ppa. Sandro Höselbarth

Head of Residential Valuation Germany

Teamleader Residential Valuation

Managing Director

Director

CBRE GmbH

CBRE GmbH

GLOSSAR

6b Rücklage	6b Rücklage bezeichnet eine Rücklage, die dazu verwendet wird, die Steuerbemessungsgrundlage von erworbenen neuen Immobilien oder in naher Zukunft erbauten Immobilien zu senken.
AFFO	AFFO bezeichnet das investitionsbereinigte FFO 1, bei dem FFO 1 um die kapitalisierte Instandhaltung bereinigt ist.
AFFO-Prozentsatz	Verhältnis des AFFOs aus dem Abschluss der Gruppe für das entsprechende Jahr zum AFFO-Zielwert für dasselbe Jahr in der internen Fünfjahresplanung der Gruppe.
Aktienkomponente	Aktienkomponente meint den Teil der Gegenleistung, der den Gagfah-Aktionären im Rahmen des kombinierten Bar- und Tauschangebots in Form von auf den Namen lautenden nennwertlosen Stammaktien (Stückaktien) der Deutsche Annington Immobilien SE mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals der Gesellschaft von EUR 1,00 je Aktie jeweils – soweit rechtlich möglich – mit Gewinnanteilsberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2014 angeboten wird.
Angebotskapitalerhöhung I	Angebotskapitalerhöhung I meint die bezugsrechtsfreie Kapitalerhöhung aus den Genehmigten Kapitalia in einem maximalen Umfang von EUR 88.741.212,00 durch die Ausgabe von bis zu 88.741.212 auf den Namen lautenden nennwertlosen Stammaktien (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00, die auf dem Beschluss des Vorstands vom 1. Dezember 2014 und der Zustimmung des Aufsichtsrats vom 30. November 2014 beruht.
Angebotskapitalerhöhung II	Angebotskapitalerhöhung II meint eine weitere bezugsrechtfreie Kapitalerhöhung aus den Genehmigten Kapitalia in einem maximalen Umfang von EUR 88.741.212,00 durch die Ausgabe von bis zu 88.741.212 auf den Namen lautenden nennwertlosen Stammaktien (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00, die vom Vorstand am 1. Dezember 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 30. November 2014 für den Fall, dass den Aktionären der Gagfah nach Ende der Annahmefrist in entsprechender Anwendung des Artikel 16 Abs.1 Luxemburger Übernahmegesetz ein Andienungsrecht für die von ihnen gehaltenen Gagfah-Aktien zustehen sollte.
Angebotskapitalerhöhungen	Angebotskapitalerhöhungen bezeichnet die Angebotskapitalerhöhung I und die Angebotskapitalerhöhung II
Aufsichtsrat	Bezeichnet den Aufsichtsrat der Gesellschaft.
B&O	B&O bezeichnet B&O Service und Messtechnik AG mit eingetragenem Firmensitz in Bad Aibling, Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Traunstein, Deutschland, unter der Nummer HRB 17537.
BaFin	BaFin bezeichnet die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht in Deutschland.

Barkomponente	Barkomponente meint den Teil der Gegenleistung, der in den Gagfah-Aktionären im Rahmen des kombinierten Bar- und Tauschangebots in Form einer Barzahlung angeboten wird.
Barverpflichtung	Die Barverpflichtung meint die Zahlungsverpflichtung von rund EUR 2.048,7 Mio., die im Rahmen des Übernahmeangebots in Form einer Barzahlung entstehen kann.
BBSR	BBSR ist die Abkürzung für das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung.
Behaltenes Vitus-Portfolio	Bezeichnet bestimmte Einheiten, die von der Vitus Real Estate Gruppe erworben wurden und umfasst rund 20.500 Wohnungen. Hierin nicht enthalten sind die Einheiten, die im Oktober 2014 an eine Tochtergesellschaft der LEG Immobilien AG weiterverkauft wurden.
Bereinigtes EBITDA	Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen und Zu- und Abschreibungen, einschließlich der Erträge aus übrigen Beteiligungen, das um Sondereinflüsse und um das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties bereinigt wurde. Sondereinflüsse beinhalten Auswirkungen, die die Gesellschaft als unüblich oder selten einstuft und die das Ergebnis beeinflussen, wie Projektkosten für die weitere Entwicklung der Geschäftstätigkeit.
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	Das Bereinigte EBITDA Bewirtschaftung wird errechnet, indem Bewirtschaftungskosten und Aufwendungen für Instandhaltung von den Mieteinnahmen der Gruppe abgezogen werden
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	Das Bereinigte EBITDA Vertrieb errechnet sich durch Subtraktion aller betrieblichen Aufwendungen (ohne Gemeinkosten), die im Zusammenhang mit Verkaufsaktivitäten entstehen, von dem von der Gruppe generierten Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien sowie durch Anpassung des Ergebnisses aus der Veräußerung von Immobilien an bestimmte Neuklassifizierungs- und Zeiteffekte.
BEV	BEV ist die Abkürzung für Bundeseisenbahnvermögen.
Bewertungsbericht	Bezeichnet den Bewertungsbericht, der durch den unabhängigen Wertgutachter CBRE erstellt wurde und der auf den Seiten V-1 ff. dieses Prospekts abgedruckt ist.
BIP	BIP ist die Abkürzung für das Bruttoinlandsprodukt. Das Bruttoinlandsprodukt bezeichnet den Wert aller Güter und Dienstleistungen, die in einem bestimmten Zeitraum innerhalb eines Landes (oder einer Region oder Stadt usw.) hergestellt werden.
Börsengang (IPO)	IPO ist die Abkürzung für Initial Public Offering und bezeichnet den Börsengang eines Unternehmens.
Börsenzulassungsbeauftragter	Der Börsenzulassungsbeauftragte ist J.P. Morgan Securities plc, London, Vereinigtes Königreich.
CBRE	CBRE bezeichnet die CBRE GmbH, eine unabhängige externe Gutachterfirma. Weitere Informationen zur Unabhängigkeit von CBRE finden Sie unter „Unabhängigkeitserklärung“ auf Seite V-10 des Bewertungsberichts.

CMBS	CMBS ist die Abkürzung für Commercial Mortgage-Backed Securities, durch Verbriefung geschaffene handelbare Wertpapiere, die durch einen Pool an Krediten für Gewerbe- und Mehrfamilienimmobilien besichert sind.
D&O	D&O bezeichnet die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder (Directors and Officers) der Gesellschaft.
DA-Angebotsaktien	DA-Angebotsaktien bezeichnen die den Gagfah-Aktionären als Teil der Gegenleistung zu übertragenden Aktien der Gesellschaft, die im Wege der Angebotskapitalerhöhungen geschaffen werden
DABG	DABG bezeichnet die Tochtergesellschaft Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH.
DAID	DAID bezeichnet die Tochtergesellschaft Deutsche Annington Immobilien-Dienstleistungen GmbH.
DA-Kreditvertrag	DA-Kreditvertrag bezeichnet das Syndicated Bridge Facilities Agreement, das Deutsche Annington Finance als Kreditnehmer am 1. Dezember 2014 mit J.P. Morgan Limited als Arranger, JPMorgan Chase Bank, N.A. als Original Lender und J.P. Morgan Europe Limited als Agent geschlossen hat. Der DA-Kreditvertrag sieht eine Fazilität A in einer Höhe, die – gemeinsam mit den Erlösen aus der Emission der Hybridanleihe Dezember 2014 – die nach dem Übernahmeangebot zu zahlende Barkomponente übersteigt, und eine Fazilität B zur Refinanzierung von Verbindlichkeiten des Gagfah-Konzerns vor.
DB Fonds	DB Fonds bezeichnet einen von der DB Real Estate – einer Tochtergesellschaft der Deutschen Bank Aktiengesellschaft – gehaltenen geschlossenen Immobilienfonds.
DCF	DCF bezeichnet die Discounted-Cash-Flow-Methode zur Bewertung von Immobilien. Gemäß der DCF-Methode werden die erwarteten zukünftigen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie über einen Zeitraum von 10 Jahren prognostiziert und als Nettobarwert auf den Bewertungstag abgezinst. Zur Ermittlung der prognostizierten Cashflows werden verschiedene Parameter wie Marktmieten, voraussichtliche Mietsteigerungen, Leerstandsentwicklungen und Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt. Die Marktmieten werden für jeden Standort vom jeweiligen Mietspiegel und von Marktdaten externer Immobilien-Dienstleister abgeleitet. Auf der Kostenseite sind unter anderem Instandhaltungsaufwand und Verwaltungskosten berücksichtigt und im Betrachtungszeitraum inflationiert. Darüber hinaus wird der Endwert der Immobilie (Terminal Value) am Ende des 10-jährigen Detailbetrachtungszeitraums über den zu erwartenden stabilisierten Cashflow ermittelt und wiederum auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Der angewandte Diskontierungssatz spiegelt dabei die Marktsituation, Lage, Art der Immobilie, spezielle Merkmale (z. B. Erbbau, Mietbeschränkungen), die von einem potenziellen Investor erwarteten Renditen und das Risiko des prognostizierten zukünftigen Cashflows der Immobilie wider.

DDT	DDT bezeichnet Dichlorodiphenyltrichloroethan, ein häufig in der Landwirtschaft verwendetes Organochlor-Insektizid. Häufige Expositionsquellen für DDT sind Lebensmittel, einschließlich Fleisch, Fisch und Molkereiprodukte. DDT kann beim Essen, Atmen oder durch Berührung von mit dem Insektizid verunreinigten Produkten aufgenommen werden.
Deutsche Annington	Deutsche Annington steht für Deutsche Annington Immobilien SE (vor Änderung von Rechtsform und Namen: Deutsche Annington Immobilien GmbH und Deutsche Annington Immobilien AG) mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften.
Deutsche Annington Acquisition	Deutsche Annington Acquisition bezeichnet die Tochtergesellschaft Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH.
Deutsche Annington Finance	Deutsche Annington Finance bezeichnet die niederländische Tochtergesellschaft Deutsche Annington Finance B.V.
Deutsche Rechnungslegungsvorschriften	Mit den deutschen Rechnungslegungsvorschriften sind die Rechnungslegungsvorschriften und -grundsätze gemeint, die im Handelsgesetzbuch festgelegt sind.
Deutsche-Annington-Aktie	Bezeichnet die auf den Namen lautenden nennwertlosen Stammaktien (Stückaktien) der Deutsche Annington Immobilien SE mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Aktie mit voller Dividendenberechtigung ab dem 1. Januar 2014.
DeWAG	DeWAG bezeichnet die DeWAG-Gruppe, die im April 2014 von Deutsche Annington erworben wurde.
DeWAG-Erwerb	DeWAG-Erwerb bezeichnet die am 1. April 2014 abgeschlossene Transaktion, bei der ein Portfolio von ca. 11.500 von der DeWAG verwalteten Wohneinheiten durch Deutsche Annington übernommen wurde.
DMS	DMS bezeichnet die Deutsche Multimedia Service GmbH, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Gesellschaft.
Drittgesellschafter	Mehrere Drittparteien halten 5,1 % der Eigentumsrechte an jeder der wesentlichen immobilienhaltenden Tochtergesellschaften der Gesellschaft; diese werden als Drittgesellschafter bezeichnet.
DRR (Debt-To-Rent Ratio)	Die DRR ist der Quotient aus allen finanziellen Verbindlichkeiten der Kreditnehmer und den jährlichen Netto-Istmieten. DRR bezeichnet also das Verhältnis der Verschuldung zur Miete bei Kreditvereinbarungen.
DSCR (Debt Service Cover Ratio)	DSCR bezeichnet den Kapitaldienstdeckungsgrad; das ist der Quotient aus den Nettoerträgen der Kreditnehmer aus Vermietung und Leasing (nach Abzug der in der jeweiligen Kreditvereinbarung festgelegten Betriebskosten) und dem Kapitaldienst für den Kredit sowie vorrangige und gleichrangige Kredite.
Durchschnittlicher Verkehrswert	Der durchschnittliche Verkehrswert pro Quadratmeter Mietfläche ist definiert als der von Deutsche Annington ermittelte Verkehrswert der Immobilien (ohne Grundstücke) geteilt durch die Gesamtmietfläche zum Ende des Berichtszeitraums.

EBITDA	Das EBITDA bezeichnet die nach IFRS ermittelten Gewinne vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen sowie Zu- und Abschreibungen. Bewertungseffekte gemäß IAS 40 werden bei der Ermittlung des EBITDA nicht berücksichtigt.
EHS	EHS (Environment, Health and Safety Compliance) bezeichnet die Einhaltung der Vorschriften in Bezug auf Umwelt, Gesundheit und Sicherheit.
Eigentumswohnung	Gemäß deutschem Wohnungseigentumsgesetz ist es möglich, das Eigentum an einer Eigentumswohnung innerhalb eines Wohn- oder Gewerbeobjekts auf einem bestimmten Grundstück zu erwerben. Unter einem solchen Eigentum versteht man sowohl das Eigentum der einzelnen Wohnung (Sondereigentum) als auch das gemeinschaftliche Eigentum aller gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteile (Gemeinschaftseigentum) wie Hofraum, Treppen, gemeinschaftlich genutzte Kellerräume sowie wesentliche Teile der Gebäudekonstruktion (Dach, Leitungsrohre und Leitungen, Boiler des Zentralheizungssystems, usw.). Die Begründung von Wohnungseigentum erfordert eine Bescheinigung der Baubehörde und die anschließende Eintragung im Grundbuch, der die sogenannte Teilungserklärung beigelegt sein muss. Die Verteilung der laufenden Kosten und Reparaturkosten ist durch den Teilungsplan geregelt. Kosten, die für die Instandhaltung/Modernisierung von direkt mit einer Eigentumswohnung in Verbindung stehendem Gemeinschaftseigentum anfallen, werden proportional zur Wohnungsgröße unter den Eigentümern aufgeteilt.
Elemente	Zusammenfassungen setzen sich aus Offenlegungspflichten zusammen, die als „Elemente“ bezeichnet werden.
Emittenten der REF (Real Estate Funding) Notes	2006 nahm Deutsche Annington über die GRAND-Verbriefung, eine CMBS-Transaktion, einen Kredit in Höhe von insgesamt EUR 5,8 Mrd. auf. Die Finanzierung wurde von Barclays Capital und der Citigroup arrangiert. Zum 18. April 2013 dienten 69 % der Immobilien der Deutsche Annington (zum Verkehrswert) als Sicherheit für die Verbriefungsgruppe (Werte zum 31. März 2013). Innerhalb dieser Struktur beschafften mehrere immobilienhaltende Gesellschaften der Gruppe durch die Begebung von Schuldverschreibungen Fremdkapital. Diese Gesellschaften werden als die Emittenten der REF Notes bezeichnet.
EMTN-Programm (European Multi-Term Note)	EMTN-Programm bezeichnet ein mittelfristiges Anleiheprogramm mit einem Volumen von EUR 5 Mrd., aufgelegt von Deutsche Annington Finance als Emittent und der Gesellschaft als Bürge.
EMTN-Schuldverschreibungen (European Midterm Notes) 2013	EMTN-Schuldverschreibungen 2013 bezeichnet von Deutsche Annington am 2. Oktober 2013 ausgegebene vorrangige unbesicherte Schuldverschreibungen mit Fälligkeit 2021, die im Rahmen eines Mittelfristigen Europäischen Anleiheprogramms (European Midterm Notes) begeben wurden.

**EMTN-Schuldverschreibungen
(European Midterm Notes) 2014**

EMTN-Schuldverschreibungen 2014 bezeichnet von Deutsche Annington am 8. April 2014 im Rahmen des EMTN-Programms begebene, vorrangige unbesicherte Unternehmensanleihen von EUR 500.000.000 mit Fälligkeit 2022.

**ERV (Estimated Rental Value) für
Wohnungen**

Der ERV für Wohnungen wird in EUR pro Monat und Quadratmeter angegeben und wird definiert als der geschätzte monatliche Bruttomarktmietwert (vor Abzug von nicht übertragbaren Betriebskosten) zum 31. März 2014 in Bezug auf das DeWAG-Portfolio und zum 31. Mai 2014 in Bezug auf das Deutsche-Annington-Portfolio für alle Wohnbestände, ungeachtet etwaiger Leerstände, geteilt durch die Wohnfläche. Der Bruttomarktmietwert wurde von CBRE zum 31. März 2014 in Bezug auf das DeWAG-Portfolio und zum 30. Juni 2014 in Bezug auf das Deutsche-Annington-Portfolio geschätzt. Diese Schätzungen erfolgten auf der Grundlage einer Analyse des örtlichen Immobilienmarktes, der von der Gruppe in 2013 und 2014 vereinbarten aktuellen Mieten, der Marktkenntnisse von CBRE und weiterer Informationen Dritter (einschließlich geforderter Mieten) und ist somit eine Kennzahl für den durchschnittlichen Mietwert, der theoretisch auf dem jeweiligen Markt erzielt werden kann. Die ermittelten Werte bedeuten jedoch nicht, dass eine Anpassung der Nettomiete an die Marktmiete machbar ist, da strenge gesetzliche und vertragliche Einschränkungen in Bezug auf Mieterhöhungen bestehen. Außerdem könnte die Nachfrage nach den Wohnbeständen der Gruppe nicht ausreichend sein, falls diese im Durchschnitt zu einem solchen Preis angeboten würden.

ESMA-Aktualisierung

Bezeichnet die Aktualisierung der Empfehlungen des CESR (ESMA-„Vorgängerorganisation“: Ausschuss der Europäischen Aufsichtsbehörden für das Wertpapierwesen, Committee of European Securities Regulators) durch die Europäische Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde (European Securities and Markets Authority, ESMA) vom 20. März 2013 unter der Bezeichnung ESMA/2013/319.

**EURIBOR (Euro Interbank
Offered Rate)**

Der EURIBOR ist der täglich errechnete, durchschnittliche Zinssatz, den Banken im Interbankengeschäft beim Handel mit unbesicherten, auf Euro lautenden Krediten erheben.

Euro und EUR

Bezeichnet die europäische Einheitswährung in bestimmten, teilnehmenden Mitgliederstaaten der Europäischen Union, darunter Deutschland.

**EWGs
(Eisenbahnwohnungsgesellschaften)**

Die Gesellschaft hat zwischen 94,1 % und 94,9 % der Anteile an zehn regionalen Eisenbahnwohnungsgesellschaften übernommen, was 65.000 Wohneinheiten des Bundeseisenbahnvermögens entspricht.

Fair Value (Verkehrswert)

Bewertung gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Zeitwert eines Vermögensgegenstands. Der Fair Value ist der Betrag, zu dem vertragswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu erwerben.

FFO 1 bzw. FFO I	Das Periodenergebnis bereinigt um das bereinigte Ergebnis aus Vertrieb, die Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, Einmal- bzw. Sondereinflüsse (insbesondere Refinanzierungskosten, Akquisitionskosten, Restrukturierungen und Altersteilzeit-aufwendungen), das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties, Abschreibungen, latente und aperiodische laufende Steuern (Steueraufwand/-ertrag), Transaktionskosten, Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen, Bewertungseffekte von Finanzinstrumenten, die Aufzinsung von Rückstellungen insbesondere Pensionsrückstellungen, sowie sonstige nicht nachhaltig anfallende aperiodische Zinsaufwendungen und -erträge.
FFO 1 (vor Instandhaltung)	Bei dem FFO 1 (vor Instandhaltung) wird das FFO 1 um den Aufwand für Instandhaltung angepasst.
FFO 2	Bei dem FFO 2 wird das Bereinigte EBITDA Vertrieb zum FFO 1 für die jeweiligen Zeiträume hinzugerechnet.
FTE (Full-time equivalent, Vollzeitäquivalent)	FTE ist eine Kennzahl, die zur quantitativen Bestimmung/Standardisierung des Arbeitspensums eines Angestellten dient, so dass ein Vergleich der Arbeitsbelastung in unterschiedliche Zusammenhängen erleichtert wird. Die Kennzahl FTE ist ein Weg zur Ermittlung von Kosteneinsparungen in Bezug auf Angestellte einer Organisation. Ein Vollzeitangestellter hat ein FTE von 1,0, während Halbtagsbeschäftigte ein FTE von lediglich 0,5 haben.
Gagfah-Finanzierungsinstrumente	Gagfah-Finanzierungsinstrumente meint die Finanzverbindlichkeiten des Gagfah-Konzerns, im Wesentlichen bestehend aus verbrieften grundpfandrechtl. besicherten Darlehen, weiteren grundpfandrechtl. besicherten Immobilienkrediten sowie Wandelschuldverschreibungen.
Genehmigte Kapitalia	Genehmigte Kapitalia bezeichnet das Genehmigte Kapital und das Genehmigte Kapital 2014 gemeinsam.
Genehmigtes Kapital	Das Genehmigte Kapital 2014 bezeichnet das erhöhte genehmigte Kapital, welches der Vorstand noch in Höhe von EUR 83.331.111 gemäß Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 30. Juni 2013 bis zum 29. Juni 2018 verwenden kann, um das Grundkapital der Gesellschaft zu erhöhen.
Genehmigtes Kapital 2014	Das Genehmigte Kapital 2014 bezeichnet das erhöhte genehmigte Kapital, welches der Vorstand noch in Höhe von EUR 5.410.101 gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Mai 2014 bis 8. Mai 2019 verwenden kann, um das Grundkapital der Gesellschaft zu erhöhen.
Gesamttransaktionskosten	Die Gesamttransaktionskosten sind die Transaktionskosten zusammen mit der Barverpflichtung.

Gesellschaft	Gesellschaft bezeichnet die Deutsche Annington Immobilien SE, eine in Deutschland ansässige und in das Handelsregister eingetragene Aktiengesellschaft mit der Rechtsform einer Europäischen Gesellschaft (<i>Societas Europaea – SE</i>), die als solche den besonderen Regelungen für Europäische Gesellschaften und dem deutschen SE-Ausführungsgesetz unterliegt. Die Deutsche Annington Immobilien SE wird jedoch weitgehend als deutsche Aktiengesellschaft behandelt und unterliegt daher den allgemeinen Vorschriften des deutschen Gesellschaftsrechts (insbesondere dem deutschen Aktiengesetz).
GRAND	GRAND ist die Abkürzung für German Residential Asset Note Distributor P.L.C.
GRAND-Verbriefung	Die GRAND-Verbriefung ist eine CMBS-Transaktion, mit welcher Deutsche Annington Fremdkapital in Höhe von EUR 5,8 Mrd. aufnehmen konnte. 2006 verkauften 31 Gesellschaften der Gruppe besicherte Real Estate Funding Notes (REF-Notes) an die irische Investitionsgesellschaft German Residential Asset Note Distributor PLC (GRAND). GRAND refinanzierte den Erwerb der REF Notes auf dem Kapitalmarkt durch die Emission von besicherten zinsvariablen Anleihen. Im Dezember 2012 schloss Deutsche Annington die Restrukturierung der GRAND-Schuldverschreibungen und der REF-Notes erfolgreich ab und verlängerte so die Endfälligkeit der zu diesem Zeitpunkt ausstehenden Schuldverschreibungen. Im Juli 2013 zahlte die Deutsche Annington die REF-Notes und alle aus der GRAND-Verbriefung offenen Beträge vollständig zurück.
GrEST	Grunderwerbsteuer.
Grundsatzvereinbarung	Die Grundsatzvereinbarung bezeichnet die am 1. Dezember 2014 zwischen dem Vorstand der Gesellschaft und dem Verwaltungsrat der Gagfah geschlossene Vereinbarung über den Zusammenschluss der beiden Gesellschaften. Die Grundsatzvereinbarung umfasst Absprachen über die zukünftige Aufstellung, die Arbeitnehmer und Leitungsstruktur des durch den Zusammenschluss entstehenden Unternehmens.
Grundstücke	Die Grundstücke bestehen aus künftig zu erschließenden Grundstücken (Bauland, noch nicht erschlossene Grundstücke, die zur Bebauung vorgesehen sind, sowie Grundstücke, bei denen Hoffnung auf Erschließung zur Bebauung besteht) sowie sonstigen Landflächen (Waldgebiete, landwirtschaftliche Flächen). Weiterhin gehören im Rahmen von Grundstückspacht gehaltene Vermögenswerte dazu.
Gruppe	Der Begriff Gruppe umfasst die Gesellschaft und ihre konsolidierten Tochtergesellschaften.
Hybridanleihe April 2014	Die Hybridanleihen April 2014 bezeichnet eine kündbare Hybridanleihen mit einem Volumen von EUR 700 Mio. und Fälligkeit 2074, die Deutsche Annington Finance am 8. April 2014 begeben hat.

Hybridanleihe Dezember 2014

Die Hybridanleihe Dezember 2014 bezeichnet eine nachrangige und unbesicherte Anleihe mit einem Gesamtvolumen von EUR 1,0 Mrd. ohne Endfälligkeitstag, welche die Deutsche Annington Finance am 17. Dezember 2014 begeben hat.

IAS

IAS ist die Abkürzung für International Accounting Standards, die internationalen Rechnungslegungsvorschriften.

ICR (Interest (Service) Cover Ratio)

Die Interest (Service) Cover Ratio bezeichnet den Zinsdeckungsgrad, d. h. den Quotienten aus den Nettoerträgen der Kreditnehmer aus Vermietung und Verpachtung (nach Abzug der in der jeweiligen Kreditvereinbarung definierten Betriebskosten) und den durch die Kreditnehmer zahlbaren Zinsen (unter Berücksichtigung von Zahlungen aus Zinssicherungsgeschäften sowie von Zinsen auf sonstige vorrangige oder gleichrangige Kredite sowie in einem Fall der planmäßigen Tilgung eines vorrangigen oder gleichrangigen Kredits).

IFRS

Abkürzung für International Financial Reporting Standards, die von der Europäischen Union auf kapitalmarktorientierte Unternehmen angewendeten Rechnungslegungsstandards.

Inlandszahlstelle

Die Inlandszahlstelle bezeichnet das deutsche Wertpapierhandelsunternehmen, das den Aktionären ihre Kapitalanlageerträge auszahlt, nachdem die Kirchensteuer gemäß den gesetzlichen Regelungen des jeweiligen Bundeslandes abgezogen und an die zuständige Steuerbehörde weitergeleitet wurde.

Istmiete für Wohneinheiten

Die Istmiete für Wohneinheiten wird in EUR pro Monat und Quadratmeter bemessen. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um den aktuellen Bruttoertrag pro Monat für vermietete Wohnbestände gemäß den jeweiligen Mietverträgen zum 31. Dezember 2011, 2012 und 2013 sowie September 2014, vor Abzug der nicht übertragbaren Betriebskosten und geteilt durch die Wohnfläche der vermieteten Wohnbestände zum selben Zeitpunkt. Die Istmiete wird oftmals auch als Kaltmiete bezeichnet.

Kanban

Kanban bezeichnet ein Management-Tool zur Vermeidung von Engpässen. Es handelt sich dabei um ein Terminierungssystem für schlanke und bedarfsorientierte Produktion. Kanban ist kein System zur Kontrolle von Vorräten, sondern eher ein System zur Kontrolle der logistischen Kette aus Produktionssicht. Das System ist anwendergesteuert, d. h., der Materialfluss in der Logistikkette wird durch den verbrauchenden Arbeitsplatz ausgelöst (Hol-Prinzip). Das Ziel von Kanban ist es, die benötigten Vorräte in der niedrigstmöglichen Menge vorzuhalten, die noch eine flexible Reaktion auf Veränderungen der Nachfrage erlaubt. Das Kanban-System wurde 1947 von dem japanischen Automobilhersteller Toyota entwickelt.

KfW Bank

Kreditanstalt für Wiederaufbau.

Kodex	Kodex bezeichnet den Deutschen Corporate Governance Kodex in seiner Fassung vom 13. Mai 2013.
Kontamination	Bezeichnet Altlasten und schädliche Bodenveränderungen gemäß Bundesbodenschutzgesetz.
KPMG	KPMG bezeichnet die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin.
Leerstandsquote	Die Leerstandsquote in Prozent (%) ist definiert als die Anzahl der leer stehenden Wohneinheiten zum 31. Dezember 2011, 2012 und 2013 sowie zum 30. September 2014 geteilt durch die Gesamtzahl der Wohneinheiten zu den gleichen Daten.
Leistungsindikatoren	Leistungsindikatoren sind die Kennzahlen Bereinigtes EBITDA, NAV, die Beleihungsquote (LTV-Ratio), FFO 1, AFFO und FFO 2.
Leistungsorientierte Verpflichtung (Defined Benefit Obligation, DBO)	DBO bezeichnet die leistungsorientierte Verpflichtung zur Pensionszahlung.
Lion Residential	Lion Residential bezeichnet Lion Residential Holdings S.à r.l.
LTIP (Long-Term-Incentive-Programme) vor Börsengang	Das LTIP vor Börsengang bezeichnet das langfristige Motivationsprogramm, das zeitgleich mit dem Börsengang der Gesellschaft eingestellt wurde.
LTIP 2010 (Long-Term Employee Incentive Plan)	LTIP 2010 bezeichnet das von der Gesellschaft 2010 eingeführte langfristige Motivationsprogramm für Mitarbeiter.
LTIP 25	LTIP 25 bezeichnet das von der Gesellschaft 2007 eingeführte langfristige Motivationsprogramm für die wichtigsten 25 Mitarbeiter unterhalb der Vorstandsebene.
LTV-Ratio (Loan-to-Value Ratio)	LTV-Ratio bezeichnet die Beleihungsquote. Die Beleihungsquote ist das Verhältnis des Nominalwertes von Finanzverbindlichkeiten (ohne EK 02 Steuerschulden), abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, zur Summe der Investment Properties, Vorratsimmobilien, selbst genutzten Immobilien sowie zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte.
MAKAB	MAKAB bezeichnet die MAKAB Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH.
McKinley-Teilung	Ein erheblicher Teil des Immobilienportfolios der Deutsche Annington wurde an neu gegründete Kommanditgesellschaften übertragen oder könnte künftig übertragen werden. Die Übertragung von Immobilien wird im Weiteren als McKinley-Teilung bezeichnet.
Monterey	Monterey bezeichnet die Monterey Holdings I S.à r.l., eingetragen im luxemburgischen Handels- und Gesellschaftsregister (<i>Registre de Commerce et des Sociétés</i>) unter der Nr. B 109057, mit eingetragenem Firmensitz 1-3 Boulevard de la Foire in L-1528 Luxemburg.
Mutter-/Tochter-Richtlinie	Die Richtlinie 90/435/EU des Rates vom 23. Juli 1990 in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

NAV	NAV ist die Definition des Nettoeintragsvermögens, die von der European Public Real Estate Association (EPRA) empfohlen wird. Der NAV wird als Indikator für das langfristige Eigenkapital der Gruppe herangezogen und wird auf der Basis des Nettoeintragsvermögens bei Abzug des Verkehrswerts von derivativen Finanzinstrumenten (netto) und von latenten Steuern errechnet. Der NAV berücksichtigt auch Bewertungen für alle wesentlichen Bilanzpositionen, welche nach IFRS nicht zu Verkehrswerten als Teil des NAV angesetzt werden.
NAV-Prozentsatz	Verhältnis der NAV-Steigerung je Aktie der Gesellschaft für das entsprechende Jahr zur durchschnittlichen NAV-Steigerung je Aktie der Vergleichsgruppe im selben Jahr (nach deren durchschnittlicher Marktkapitalisierung im entsprechenden Zeitraum gewichtet).
Neue McKinley-Tochtergesellschaften	Ein erheblicher Teil des Immobilienportfolios der Deutsche Annington wurde an neu gegründete Kommanditgesellschaften übertragen oder könnte künftig übertragen werden. Die neuen Einheiten werden als neue McKinley-Tochtergesellschaften bezeichnet.
Neuer LTIP	Der neue LTIP bezeichnet ein neues langfristiges Motivationsprogramm, das mit Handelsbeginn der Aktien der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse angelaufen ist.
PCB	PCB ist die Abkürzung für Polychlorierte Biphenyle. Diese chemische Verbindung wurde in Hunderten von industriellen und gewerblichen Anlagen verwendet, einschließlich elektrischen und hydraulischen Anlagen sowie Anlagen zum Wärmetransport, außerdem in Farben. PCB ist erwiesenermaßen krebsauslösend und wirkt sich negativ auf das Immunsystem, das Fortpflanzungssystem, das Nervensystem und das endokrine System aus.
PCP	PCP ist die Abkürzung von Pentachlorphenol. Diese Organochlorverbindung wird als Insektizid, Holzschutzmittel und Desinfektionsmittel verwendet. Der Stoff ist für den Menschen bei akuter (kurzfristiger) Belastung durch Verschlucken oder Einatmen äußerst giftig und kann zu neurologischen Effekten, zu Beeinträchtigungen des Bluts und der Leber sowie zu Augenreizungen führen. Eine chronische (langfristige) Belastung durch Einatmen führt zu Beeinträchtigungen von Atmungswegen, Blut, Nieren, Leber, Immunsystem, Augen, Nase und Haut.
Prime Standard	Prime Standard ist ein Marktsegment der Frankfurter Wertpapierbörse.
Pro-Kopf-BIP	Das Pro-Kopf-BIP ist das Bruttoinlandsprodukt eines Landes (oder einer Region oder Stadt usw.) geteilt durch die Anzahl der in diesem Gebiet lebenden Menschen. Das Pro-Kopf-BIP wird oftmals als Kennzahl für den Lebensstandard eines Landes (oder einer Region oder Stadt usw.) betrachtet.
Prospektrichtlinie	Richtlinie 2003/71/EG des Europäischen Parlaments und des Rates für den Europäischen Wirtschaftsraum in der jeweils gültigen Fassung.

REF Notes	Real Estate Funding Notes.
Satzung	Die Satzung der Gesellschaft.
Schuldverschreibungen Juli 2013	Schuldverschreibungen Juli 2013 bezieht sich auf Schuldverschreibungen im Volumen von EUR 700 Mio. mit Fälligkeit 2016 und Schuldverschreibungen im Volumen von EUR 600 Mio. mit Fälligkeit 2019, die am 25. Juli 2013 von Deutsche Annington Finance begeben wurden und für die Gesellschaft garantiert. Die Erlöse aus der Emission der Schuldverschreibungen Juli 2013 wurden zur Rückzahlung von EUR 1,3 Mrd. aus dem Term Loan 2013 verwendet; danach standen noch EUR 1,0 Mrd. aus.
Senior Management	Das Senior Management der Gesellschaft besteht aus fünf Generalbevollmächtigten, die für das operative Management der Gesellschaft verantwortlich sind und direkt an den Vorstandsvorsitzenden (CEO) berichten.
SE-Verordnung	Die SE-Verordnung bezeichnet die Verordnung (EG) 2157/2001 des Rates vom 8. Oktober 2001 über das Statut der Europäischen Gesellschaft (SE).
Standard & Poor's	Standard & Poor's bezeichnet Standard & Poor's Credit Market Services Europe Limited (Niederlassung Deutschland).
Syndicated Bridge Facilities Agreement	Das Syndicated Bridge Facilities Agreement ist definiert als der DA-Kreditvertrag, den Deutsche Annington Finance als Kreditnehmer am 1. Dezember 2014 mit J.P. Morgan Limited als Arranger, JPMorgan Chase Bank, N.A. als Original Lender und J.P. Morgan Europe Limited als Agent geschlossen hat. Der DA-Kreditvertrag sieht eine Fazilität A in einer Höhe, die die nach dem Übernahmeangebot zu zahlende Barkomponente übersteigt, und eine Fazilität B zur Refinanzierung von Verbindlichkeiten des Gagfah-Konzerns vor.
TDG	Bezeichnet die Telekom Deutschland GmbH.
Term Loan 2013	Term Loan 2013 bezeichnet einen Kreditvertrag über EUR 2,5 Mrd., den Deutsche Annington im Juni 2013 mit J.P. Morgan Limited und Morgan Stanley Bank International Limited als Arrangeuren und mehreren ursprünglichen Kreditgebern getroffen hat. Mit Erlösen aus der Platzierung von Schuldverschreibungen zahlte Deutsche Annington alle offenen Beträge aus dem Term Loan 2013 vollständig zurück.
Term Loan 2014	Term Loan 2014 bezeichnet einen Kreditvertrag über EUR 475 Mio., den Deutsche Annington im September 2014 mit Barclays Bank Plc und J.P. Morgan Limited geschlossen hat. Der Term Loan 2014 wurde im Oktober 2014 vollständig zurückgezahlt.
TGS	Bezeichnet die Deutsche TGS GmbH.
Transaktionskosten	Die Transaktionskosten sind die Kosten für die Vorbereitung und Durchführung des Übernahmeangebots.

TSR (Total Shareholder Return)	Verhältnis der Gesamtrendite je Aktie der Gruppe für das entsprechende Jahr zur durchschnittlichen Gesamtrendite je Aktie börsennotierter deutscher Vergleichsunternehmen im selben Zeitraum (nach deren durchschnittlicher Marktkapitalisierung im entsprechenden Zeitraum gewichtet). Die Gesamtrendite je Aktie wird auf der Grundlage des Aktienkurses am Ende des entsprechenden Jahres (unter Berücksichtigung von Dividendenzahlungen) verglichen mit dem Aktienkurs zu Beginn dieses Jahres berechnet.
Übernahme der Vitus-Gruppe	Die Übernahme der Vitus-Gruppe bezieht sich auf die Übernahme bestimmter Einheiten der Vitus-Gruppe durch Deutsche Annington. Diese Übernahme umfasste rund 30.000 Wohneinheiten und wurde am 1. Oktober 2014 vollzogen.
Unbelastete Vermögenswerte	Unbelastete Vermögenswerte sind definiert als (i) Objekte, die nicht durch Sicherungsrechte belastet sind, welche zur Sicherung von Finanzschulden gegenüber Dritten dienen (mit einigen festgelegten Ausnahmen) und (ii) Kapitalanteile, konzerninterne Darlehensforderungen, Bankkonten und Mieteinnahmen von Konzerneinheiten, die direkt oder indirekt im Besitz dieser Objekte sind, sind mit einigen festgelegten Ausnahmen ebenfalls durch keinerlei Sicherungsrechte belastet.
USD-Schuldverschreibungen	USD-Schuldverschreibungen bezeichnet vorrangige unbesicherte Schuldverschreibungen in Höhe von USD 750 Mio. mit Fälligkeit 2017 sowie vorrangige unbesicherte Schuldverschreibungen in Höhe von EUR 250 Mio. mit Fälligkeit 2023, die Deutsche Annington im Juni 2013 begeben hat.
Vergleichsgruppe	Die Vergleichsgruppe börsennotierter deutscher Unternehmen besteht aus Deutsche Wohnen AG, Gagfah S.A., GSW Immobilien AG, LEG Immobilien AG und TAG Immobilien AG.
ver.di	ver.di – Vereinte Dienstleistungsgesellschaft e.V.
Vitus-Gruppe	Bestimmte Einheiten der Vitus-Gruppe, die Deutsche Annington im Zuge der Übernahme der Vitus-Gruppe erworben hat.
Vorstand	Vorstand bezeichnet den Vorstand der Gesellschaft.
VPI	VPI ist die Abkürzung für den saisonal bereinigten Verbraucherpreisindex, der in monatlichen und vierteljährlichen Pressemitteilungen vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird.
Zahlstelle für Dividenden	Zahlstelle für Dividenden bezeichnet die Zentralverwahrungsstelle, in der die Aktien aufbewahrt und verwaltet werden und die die Dividenden ausschüttet oder gutschreibt oder sie an ausländische Zahlstellen ausschüttet.

JÜNGSTE ENTWICKLUNGEN UND AUSBLICK

Der mit CitCor geschlossene Kaufvertrag über den Erwerb von 5.000 Wohneinheiten und 210 Gewerbeeinheiten wurde im Dezember 2014 teilweise aufgehoben. Zugleich wurde im Dezember 2014 ein Vertrag über den Kauf von 94,9 % bestimmter bestandshaltender Gesellschaften mit der CitCor vereinbart. Beide Verträge werden voraussichtlich zum 1. April 2015 vollzogen (siehe 5 „Wesentliche Verträge—Verträge im Zusammenhang mit kürzlich durchgeführten Akquisitionen—Franconia Transaktion“).

Im Oktober 2014 vollzog Deutsche Annington den Erwerb der Vitus-Gruppe. In diesem Rahmen führte die Gesellschaft zur teilweisen Finanzierung der Akquisition eine Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft von EUR 240.242.425 um EUR 11.780.000 auf EUR 252.022.425 10 durch. Die 11.780.000 Aktien wurden an die Verkäufer von Teilen des Bestands der Vitus-Gruppe gegen die Einbringung bestimmter Anteile und Vermögenswerte der Vitus-Gruppe ausgegeben. Weiterhin schloss Deutsche Annington über den in Nordrhein-Westfalen gelegenen Teilbestand des Vitus-Portfolios mit rund 9.600 Wohneinheiten einen Kaufvertrag mit einer hundertprozentigen 15 Tochtergesellschaft der LEG Immobilien AG, als Käuferin. Dieser Kaufvertrag wurde am 23. Oktober 2014 vollzogen. Das Gesamtvolumen der Veräußerung lag bei EUR 484,0 Mio. (einschließlich Transaktionskosten). Mit den Nettoerlösen aus der Veräußerung in Höhe von ungefähr EUR 475,0 Mio. führte Deutsche Annington bestehende Kreditverbindlichkeiten aus dem Term Loan 2014 zurück (siehe zu den einzelnen Transaktionen „Wesentliche Verträge—Verträge im Zusammenhang 20 mit kürzlich durchgeführten Akquisitionen—Übernahme der Vitus-Gruppe“ und „Wesentliche Verträge—Verträge im Zusammenhang mit kürzlich durchgeführten Akquisitionen—Verkauf des Leopard-Portfolios“ sowie den Abschnitt „Akquisition des Vitus-Immobiliengeschäfts einschließlich Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“ unter Ziffer 3 des Anhangs zum ungeprüften Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft zum 30. September 2014 auf Seite F-10 ff.). Die 25 Kreditlinie in Höhe von EUR 124,7 Mio., die am 30. September 2014 ausstehend war, wurde im Oktober 2014 vollständig zurückgeführt. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Übernahmeangebots verringerten sich die in Anspruch genommenen Avalkredite um EUR 0,6 Mio. auf EUR 4,7 Mio. Die Gesellschaft hat 19.600.000 neue, auf den Namen lautende Stückaktien im Rahmen einer Privatplatzierung zu einem Platzierungspreis von EUR 23,00 je Aktie bei 30 institutionellen Anlegern mittels eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) platziert. Der Gesellschaft flossen Emissionserlöse von EUR 450,8 Mio. vor Provisionen und Kosten zu.

Das übergeordnete Ziel der Gruppe lag im Geschäftsjahr 2014 im Ausbau der führenden Position der Gesellschaft am Markt für bezahlbaren Wohnraum in Deutschland. Deutsche Annington 35 hat dieses Ziel insbesondere durch die Akquisitionen des DeWAG-Portfolios, des Behaltene Vitus-Portfolios sowie des CitCor-Portfolios (Vollzug noch ausstehend) verfolgt. Zudem hat Deutsche Annington ihre Organisationsstruktur weiter angepasst, um die Bedürfnisse ihrer Kunden noch besser erfüllen zu können, und ihre Kostenstruktur weiter optimiert. Für das Segment Vertrieb wird erwartet, dass die Anzahl der Einzelverkäufe von Wohnungen (Privatisierungen) niedriger liegen wird als im 40 Geschäftsjahr 2013, da Deutsche Annington im Geschäftsjahr 2014 erwartet, 2.000 bis 2.100 Wohneinheiten aus dem Privatisierungsportfolio mit einem Verkehrswert-Step-up von ca. 35 % zu verkaufen. Darüber hinaus plant Deutsche Annington, den Verkauf von Wohneinheiten aus dem Non-Core-Bereich zu Marktwerten weiterzuverfolgen, um dadurch die Bereinigung des Portfolios weiter zu unterstützen.

Während die monatliche Istmiete pro m² zum 30. September 2014 (inklusive der DeWAG 45 Akquisition) bei EUR 5,59 pro m² lag, wird zum Jahresende mit einem leichten Absinken aufgrund des zusätzlichen Einbezugs des Behaltene Vitus Portfolios gerechnet. Für den Zeitraum bis zum 30. September 2014 betrug die Steigerung der monatlichen Istmiete auf like-for-like Basis, d. h. ohne 50 Veränderungen im Portfolio der Gesellschaft gegenüber dem Vorjahr, 2,3 %. Es wird erwartet, dass die Steigerung der monatlichen Istmiete auf like-for-like Basis zum Jahresende 2014 zwischen 2,3 und 2,6 % liegen wird. Deutsche Annington erwartet weiterhin, dass die Leerstandsquote am Ende des Geschäftsjahres 2014 wie zum Ende des Geschäftsjahres 2013 ungefähr 3,5 % betragen wird. Alles in

5 allem erwartet die Gruppe, dass die Mieteinnahmen – unter Berücksichtigung der von der DeWAG erworbenen Bestände sowie des Behaltene Vitis Portfolios – rund EUR 785 Mio. betragen werden.

5 Das laufende Investitionsprogramm mit dem Ziel der Verbesserung des Wohnungsbestands trägt weiterhin Früchte. Dabei konzentriert sich Deutsche Annington darauf, ihre Bestände kontinuierlich und nachhaltig zu verbessern. Das EUR 160,0 Mio. umfassende Modernisierungsprogramm für das Jahr 2014 ist nahezu abgeschlossen; im Geschäftsjahr 2015 sollen sogar mehr als EUR 200,0 Mio. investiert werden. Bis zum Jahreswechsel erwartet Deutsche Annington 10.000 Wohnungen energetisch saniert und weitere 3.000 Einheiten seniorengerecht umgebaut zu haben. Damit erhöht sich die Quote energetischer Sanierungen im laufenden
10 Geschäftsjahr auf über 3,0 %. Insgesamt fließen im Geschäftsjahr 2014 rund EUR 330,0 Mio. in Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen des Immobilienbestands der Gruppe.

15 Deutsche Annington geht davon aus, dass der Zinsaufwand FFO sich ungefähr in der gleichen Größenordnung bewegen wird wie im Vorjahr. Unter Berücksichtigung der im Laufe des Geschäftsjahres 2014 getätigten Zu- und Verkäufe geht Deutsche Annington davon aus, dass der FFO 1 für das Geschäftsjahr 2014 in einer Spanne von EUR 280,0 Mio. bis EUR 285,0 Mio. liegen und sich im Geschäftsjahr 2015 (unter Berücksichtigung der für April 2015 geplanten Zukäufe im Rahmen der Franconia-Transaktion) auf EUR 340,0 Mio. bis EUR 360,0 Mio. verbessern wird.

20 Die Entwicklung der Marktpreise für Wohnimmobilien an den großen Topstandorten in Deutschland wie unter anderem Berlin, München und Hamburg stellt sich nach Auffassung der Gesellschaft zum Ende 2014 weiterhin sehr positiv dar. Insbesondere steigen hier die Preise stärker als die Mieten. Aufgrund dieses Effektes ist es möglich, dass auch das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties der Gesellschaft im vierten Quartal 2014 prozentual höher ausfällt als die realisierten Mietsteigerungen.

25 Am 1. Dezember 2014 veröffentlichte die Gesellschaft ihre Absicht, den Aktionären der Gagfah ein Übernahmeangebot für den Erwerb aller Aktien der Gagfah im Wege eines kombinierten Bar- und Tauschangebots zu unterbreiten.