

FINANZBERICHT ZUM 3. QUARTAL 2013

DEUTSCHE ANNINGTON IMMOBILIEN SE

STEUERUNGSKENNZAHLEN

in Mio. €	9M 2013	9M 2012	Veränderung in %
Mieteinnahmen	546,1	547,3	-0,2
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	335,7	322,9	4,0
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	226,1	226,1	0,0
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	27,4	29,6	-7,4
Bereinigtes EBITDA	363,1	352,5	3,0
Instandhaltung und Modernisierung inkl. Instandhaltungsleistungen durch eigene Handwerkerorganisation	138,3	156,7	-11,7
davon Aufwendungen für Instandhaltungen	96,0	99,1	-3,1
davon Substanzwahrende Instandhaltungen	15,7	11,2	40,2
davon Modernisierungsmaßnahmen	26,6	46,4	-42,7
Zinsaufwand FFO	-166,3	-201,9	-17,6
FFO 1	163,4	115,7	41,2
FFO 2	190,8	145,3	31,3
FFO 1 vor Instandhaltung	259,4	214,8	20,8
AFFO	147,7	104,5	41,3
FFO 1 pro Aktie in €* * Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien zum 30.09.2013: 224.242.425; 30.09.2012: 200.000.000.	0,73	0,58	26,0

BILANZIELLE KENNZAHLEN

in Mio. €	30.09.2013	31.12.2012	Veränderung in %
Verkehrswert	10.375,4	9.982,0	3,9
EPRA NAV	4.766,5	3.448,9	38,2
LTV in %	50,9	58,6	-7,7pp
NAV pro Aktie in €* * Basierend auf der Anzahl der Aktien zum Stichtag 30.09.2013: 224.242.425; 31.12.2012: 200.000.000.	21,26	17,24	23,3

LEISTUNGS- UND UNTERNEHMENS DATEN

in Mio. €	9M 2013	9M 2012	Veränderung in %
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	206.376	210.821	-2,1
davon eigene Wohnungen	178.565	183.216	-2,5
davon Wohnungen Dritter	27.811	27.605	0,7
Leerstandsquote in %	3,9	4,4	-0,5pp
Leerstandsquote (EPRA) in %	3,5	-	-
Monatliche Ist-Miete in €/m²	5,37	5,26	2,1
Mitarbeiter, Anzahl (zum 30. September)	2.669	1.953	36,7

SONSTIGE ERGEBNIS- UND FINANZKENNZAHLEN

in Mio. €	9M 2013	9M 2012	Veränderung in %
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	540,1	123,6	337,0
EBITDA IFRS	343,5	350,5	-2,0
EBT	674,0	229,6	193,6
Periodenergebnis	474,3	182,9	159,3
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	130,5	314,1	-58,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	159,7	145,2	10,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-479,4	-534,3	-10,3

PROFIL

Mit einem Wohnungsbestand von rund 179.000 eigenen Wohnungen in einem Gesamtwert von rund 10,4 Mrd. € zählt die Deutsche Annington Immobilien SE zu den führenden europäischen Immobiliengesellschaften. Mit unserem Wohnungsprofil sind wir gut positioniert, um zukünftig von der erwarteten Zunahme der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte in den deutschen Ballungsräumen profitieren zu können. Eine klare Portfoliostrategie trägt zusätzlich dazu bei, den Wert des Unternehmens langfristig auszubauen.

INHALT

2 Brief des Vorstands

4 Die Aktie: Wesentliche Börsendaten

8 Zwischenlagebericht

8 Überblick

11 Portfolio

18 Geschäftsentwicklung im 3. Quartal

24 Finanz- und Vermögenslage

27 Finanzierung

28 Nachtragsbericht

29 Risikobericht

30 Prognosebericht

32 Konzernzwischenabschluss

33 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

33 Konzern-Gesamtergebnisrechnung

34 Konzernbilanz

35 Konzern-Kapitalflussrechnung

36 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

38 Erläuterungen (inkl. Segmentbericht)

62 Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

63 Versicherung des Vorstands

64 Glossar

66 Finanzkalender

66 Kontakt, Impressum inkl. Disclaimer

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

dieses Jahr ist für die Deutsche Annington ein Jahr gravierender Veränderungen. Mit dem Börsengang hat sich das Unternehmen einer breiten Öffentlichkeit präsentiert und bietet nun nicht nur professionellen Investoren, sondern auch interessierten Kunden und Mitarbeitern die Möglichkeit, sich am größten privaten Wohnimmobilienunternehmen in Deutschland zu beteiligen. Gleichzeitig haben wir im Zuge des Börsengangs die Finanzierung des Unternehmens auf neue Beine gestellt. Heute ist die Deutsche Annington ein Unternehmen, das im attraktiven deutschen Wohnimmobilienmarkt gut positioniert ist und zugleich eine im europäischen Vergleich wettbewerbsfähige Finanzierungsstruktur aufweist.

Die ersten sechs Monate dieses Jahres standen ganz im Zeichen der Vorbereitungen auf den Börsengang, parallel haben wir mit Hochdruck an der Weiterentwicklung unseres Geschäfts gearbeitet. Die erfolgreiche Erstnotiz Anfang Juli hat uns schließlich neue strategische Optionen ermöglicht, gleichzeitig konnte sich die gesamte Mannschaft wieder mit voller Kraft dem operativen Geschäft widmen. Im Ergebnis blicken wir auf ein erfolgreiches drittes Quartal 2013 zurück und sind sehr zuversichtlich, unsere Ziele für das Gesamtjahr zu erreichen.

Es ist uns gelungen, trotz der intensiven Arbeiten rund um den Börsengang und die erfolgreiche Refinanzierung die operative Leistung weiter zu steigern. Alle relevanten Kenngrößen weisen eine positive Entwicklung auf: So haben wir im Vergleich zum Vorjahreszeitraum das bereinigte EBITDA um 3 % auf 363,1 Mio. € gesteigert, die Leerstandsquote auf 3,9 % gesenkt und die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter auf 5,37 €/m² erhöht. Schließlich haben wir den FFO 1 (Funds from Operations), die maßgebliche Kennzahl zur Beurteilung unserer operativen Leistungsfähigkeit, um 41,2 % auf 163,4 Mio. € gesteigert. Zum Stichtag 30. September 2013 lag der EPRA NAV (Net Asset Value) bei EUR 4.766,5 Mio. €, die Eigenkapitalquote lag bei 35,2 % und der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value, LTV) bei 50,9 %.

Auf der Finanzierungsseite haben wir im dritten Quartal die Möglichkeiten, die uns durch den Börsengang eröffnet wurden, konsequent und umfassend genutzt und unsere Finanzierungsstrategie Schritt für Schritt umgesetzt. Im Juli haben wir als erstes deutsches Wohnimmobilienunternehmen erfolgreich unsere Erstemission am europäischen Anleihemarkt platziert. Dem folgte im Oktober eine weitere Premiere mit der erfolgreichen Platzierung von Anleihen im US-Markt.

Insgesamt fünf Emissionen in Europa und den USA mit einem Gesamtvolumen von rund 2,5 Mrd. € in weniger als drei Monaten erfolgreich an den Markt zu bringen: Auf diese Leistung ist unser Unternehmen durchaus stolz. Sie unterstreicht die finanzielle Stärke und Attraktivität unseres Geschäfts, aber vor allem zeigt sie das Vertrauen unserer Finanzpartner und der Finanzmärkte in unser Unternehmen.

Die Deutsche Annington ist heute das einzige deutsche Wohnimmobilienunternehmen mit einem Investment-Grade-Rating („BBB“) und damit in der Lage, sich zu attraktiven Konditionen unbesichert zu refinanzieren. Diese Flexibilität verschafft uns Wettbewerbsvorteile durch optimierte Finanzierungskosten und einen größeren Handlungsspielraum.

Diesen Handlungsspielraum werden wir weiter für die nachhaltige Entwicklung und den Ausbau unseres Geschäfts nutzen. Bereits zur Jahresmitte hatten wir ein umfassendes Investitionsprogramm zur Erhöhung der Wohnqualität für unsere Mieterinnen und Mieter bekannt gegeben. Insgesamt werden wir in den kommenden fünf Jahren rund 800 Mio. € für die energetische Modernisierung und für den seniorengerechten, barrierearmen Umbau von Wohnungen ausgeben. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird spürbaren Mehrwert für unsere Mieter schaffen, denn sie tragen dazu bei, Wohnnebenkosten zu senken, und sie ermöglichen älteren Mieterinnen und Mietern, möglichst lange in der vertrauten Umgebung bleiben zu können.



ROLF BUCH
VORSTANDSVORSITZENDER



KLAUS FREIBERG
MITGLIED DES VORSTANDS



DR. A. STEFAN KIRSTEN
MITGLIED DES VORSTANDS

Indem wir Lösungen für diese gesellschaftlichen Herausforderungen anbieten, übernehmen wir Verantwortung. Unser Anspruch ist es, unseren Kunden sauberen, sicheren und bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Deshalb investieren wir auch weiterhin in erheblichem Maße in unseren Wohnungsbestand. Die Instandhaltungsaufwendungen und substanzwahrenden Investitionen betragen in den ersten neun Monaten 111,7 Mio. € und lagen damit 1,4 Mio. € über Vorjahr. Noch entsprechen nicht alle Wohnungen unserem eigenen Anspruch, wir werden uns daher auch weiterhin darauf konzentrieren, bestehende Mängel sukzessive zu beseitigen.

Die Zufriedenheit unserer Mieter ist für uns der Schlüssel für zukünftigen Erfolg. Bei regelmäßigen Kundenumfragen erreichen wir bereits zufriedenstellende Werte. Gleichwohl wollen wir diesen Wert weiter steigern.

Entsprechend unserer Strategie werden wir unser Geschäft in den kommenden Monaten weiterentwickeln und vorrangig organisch wachsen. Dies schließt Zukäufe keinesfalls aus. Als größtes Wohnimmobilienunternehmen in Deutschland mit einer deutschlandweiten Präsenz sind wir der natürliche Ansprechpartner für Verkäufer von Wohnungsbeständen. Dank unserer komfortablen Finanzsituation und einer Strategie, die nicht auf Akquisitionen angewiesen ist, können wir gelassen und ohne Druck jede sich bietende Option prüfen. Voraussetzungen für einen Zukauf sind in jedem Fall, dass sich die Bestände sinnvoll integrieren lassen, preislich attraktiv und für unsere Aktionäre wertsteigernd sind.

Im Rahmen unserer Portfoliostrategie gehen wir nach wie vor davon aus, dass wir im Jahr 2013 über 2.000 Wohneinheiten privatisieren werden. Darüber hinaus befinden wir uns derzeit in Verkaufsverhandlungen über ein Paket von rund 2.100 Wohneinheiten, welches unserem Non-Core-Bestand zugeordnet ist.

Mit Blick auf die Ergebnisse des Gesamtjahres bestätigen wir die Prognose zum Halbjahr. Entsprechend gehen wir von einem Anstieg der durchschnittlichen Miete pro Quadratmeter zwischen 1,8 % und 2,0 % aus sowie für den FFO 1, dass wir am oberen Ende des Ausblicks von 210 bis 220 Mio. € liegen werden.

Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen und freuen uns, wenn Sie der Deutschen Annington auch in Zukunft als Aktionär, Mieter, Geschäftspartner, Mitarbeiter und Freund des Hauses treu bleiben.

Bochum, 30. Oktober 2013

Rolf Buch
(CEO)

Klaus Freiberg
(COO)

Dr. A. Stefan Kirsten
(CFO)

DIE AKTIE: WESENTLICHE BÖRSENDATEN

4

Nach ihrer erfolgreichen Platzierung hat sich unsere Aktie an der Frankfurter Wertpapierbörse erfolgreich etabliert. Seit der Erstnotiz am 11. Juli zu einem Kurs von 17,10 € stieg der Wert der Aktie bis Ende September um 11,1 % auf 19,00 €. Damit belief sich die Marktkapitalisierung gegen Ende September 2013 auf 4,3 Mrd. €.

ERFOLGREICHER BÖRSENGANG ÖFFNET

WICHTIGE SPIELRÄUME

Mit unserem erfolgreichen Börsengang erschloss sich unser Unternehmen einen wichtigen finanzstrategischen Spielraum. Im Rahmen eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens – einem für den deutschen IPO Markt innovativen Platzierungsverfahren – wurden institutionellen Anlegern am 9. Juli 2013 innerhalb einer Preisspanne von 16,50 € bis 17,00 € insgesamt 34.848.485 Aktien angeboten. Sie setzen sich zusammen aus 24.242.425 neuen Aktien aus einer Kapitalerhöhung, 6.060.606 Aktien aus dem Bestand des Altaktionärs und 4.545.454 Aktien aus dem Bestand des Altaktionärs im Rahmen einer Mehrzuteilung.

Das Angebot war zum Angebotspreis von 16,50 € deutlich überzeichnet. Aus der Platzierung der neuen Aktien erzielte unsere Gruppe einen Bruttoerlös von 400,0 Mio. €, den wir zur Reduzierung der Schulden nutzten. Die Mehrzuteilung wurde vollständig ausgeübt. Das Platzierungsvolumen betrug insgesamt 575,0 Mio. €.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die Zahl der ausstehenden Aktien der Deutschen Annington beträgt 224.242.425. Neben dem Altaktionär Monterey Holding I S.à r.l., der mit 84,4 % weiterhin Mehrheitsaktionär der Deutschen Annington bleibt, hat die Norwegische Norges Bank im Rahmen des Börsengangs 5,4 % an der Deutschen Annington erworben. Der Streubesitz von 15,6 % (inklusive des Norges-Anteils) wird mehrheitlich von institutionellen Anlegern gehalten.

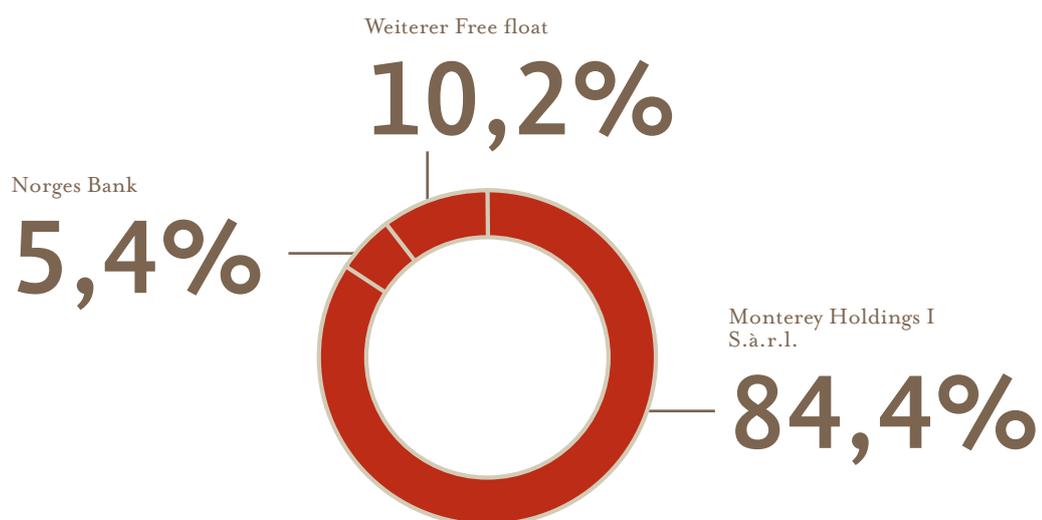
DIVIDENDENPOLITIK

Eine stabile Geschäftsentwicklung vorausgesetzt, beabsichtigt die Deutsche Annington eine jährliche Dividende von rund 70 % des FFO 1 auszuzahlen. Ab dem Geschäftsjahr 2014 entspricht dies rund 4,0 % des dann bestehenden EPRA NAV. Für das Geschäftsjahr 2013 erwarten wir zunächst eine niedrigere Dividendenrendite, die aber auf dem Niveau vergleichbarer deutscher Wohnimmobilienunternehmen liegt.

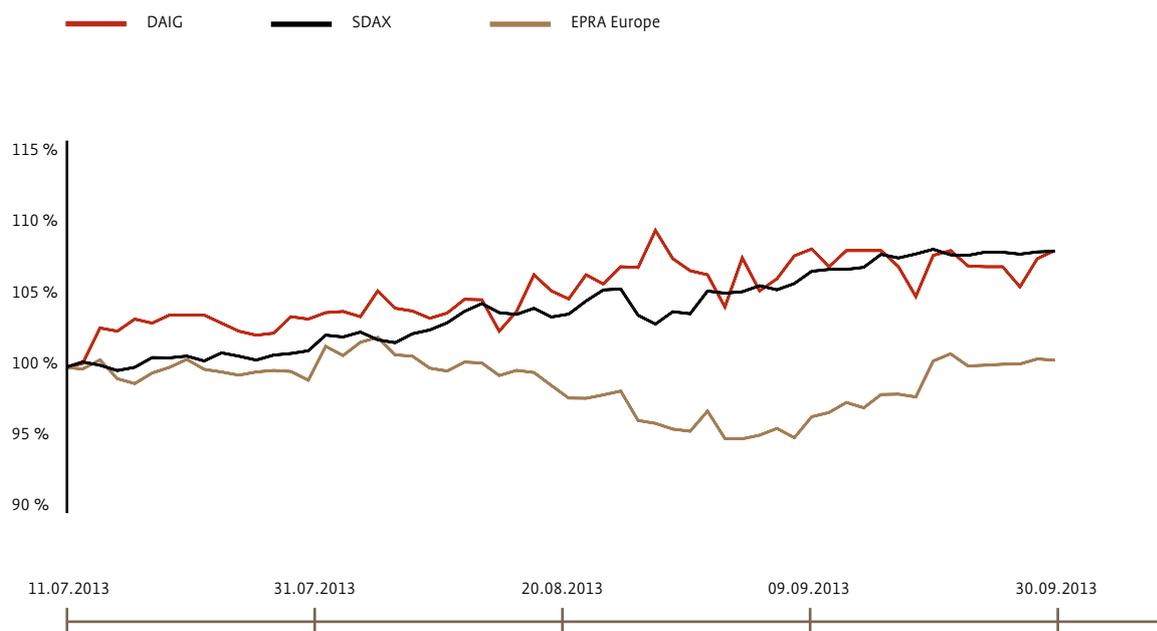
INFORMATIONEN ZUR AKTIE

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 €
Gesamtaktienzahl	224,2 Millionen
Grundkapital in €	224.242.425
ISIN	DE000A1ML7J1
WKN	A1ML7J
Börsenkürzel	ANN
Common Code	094567408
Aktienart	auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Streubesitz	15,6 % (inkl. Norges Bank)
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt

AKTIONÄRSSTRUKTUR



AKTIENKURSENTWICKLUNG





HINTER

UNSERER
AKTIE

STEHT EIN

STARKES
UNTERNEHMEN



-
- 1.** Unser **GESCHÄFTSMODELL** steht für stabil wachsende und wiederkehrende Erträge.
 - 2.** Der **DEUTSCHE WOHNUNGSMARKT** ist im internationalen Vergleich sehr gut positioniert.
 - 3.** Mit unserem **BESTANDSPROFIL** liegen wir in einem attraktiven Marktsegment.
 - 4.** Wir investieren gezielt in **ENERGETISCHE MODERNISIERUNG** und altengerechten Umbau. Mit diesen Investitionen schaffen wir weitere Werte für unsere Investoren.
 - 5.** Größe und Aufstellung ermöglichen uns eine **EFFIZIENTE BEWIRTSCHAFTUNG**. Über ein integriertes Management heben wir Synergien und nutzen Skaleneffekte.
 - 6.** Wir haben viele Möglichkeiten, unsere **SERVICELLEISTUNGEN** aktiv zu erweitern.
 - 7.** Unsere innovative **FINANZIERUNGSSTRATEGIE** sichert uns einen flexiblen und effizienten Kapitalzugang.
 - 8.** Die Voraussetzungen für ein gutes **ORGANISCHES WACHSTUM** sind ausgezeichnet. Dies gibt uns die Möglichkeit, neue **AKQUISITIONSOPTIONEN** gezielt und in Ruhe zu prüfen.
-

ZWISCHEN- LAGEBERICHT

8	Überblick
11	Portfolio
18	Geschäftsentwicklung im 3. Quartal
24	Finanz- und Vermögenslage
27	Finanzierung
28	Nachtragsbericht
29	Risikobericht
30	Prognosebericht

ÜBERBLICK

Die ersten neun Monate dieses Jahres waren für die Deutsche Annington Immobilien Gruppe vor allem von drei wichtigen Ereignissen geprägt: der Vorbereitung auf den Börsengang, dem Börsengang selbst sowie der Weiterentwicklung unserer Finanzierungsstruktur. Letzteres ermöglichte uns die Ablösung unserer GRAND-Verbriefung Ende Juli 2013 und eröffnete der Deutschen Annington Immobilien Gruppe neue strategische Optionen.

Im Zuge der Vorbereitung auf den Börsengang wurden das gezeichnete Kapital und die Anzahl der Aktien der Deutschen Annington Immobilien SE auf rund 224 Mio. € erhöht. Seit dem 11. Juli 2013 sind die Aktien der Deutschen Annington Immobilien SE im Prime Standard des regulier-

ten Markts der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Durch die Ausgabe weiterer nennwertloser Stückaktien flossen der Deutschen Annington Immobilien SE im Rahmen des Börsengangs Bruttoerlöse in Höhe von 400,0 Mio. € zu. Zusammen mit der Anfang 2013 erfolgten Sacheinlage in die Kapitalrücklage durch den Altaktionär sind der Deutschen Annington damit seit Jahresbeginn mehr als 625 Mio. € zugeflossen.

Mit dem **BÖRSENGANG** hat die Deutsche Annington einen wichtigen Schritt getan, um mit einer klaren Strategie und der Erwirtschaftung nachhaltiger Renditen eine Führungsrolle auf dem attraktiven deutschen Wohnimmobilienmarkt einzunehmen. Gleichzeitig ermöglicht uns

der Börsengang neben dem flexiblen Zugang zum Markt für Eigenkapital die weitere Flexibilisierung unserer Fremdkapitalstruktur.

Die Grundlage für die **NEUE FINANZIERUNGSSTRATEGIE** der Deutschen Annington bildet ein Investment Grade Rating, das wir am 10. Juli 2013 von Standard & Poor's Ltd. erhalten haben. Die Agentur stufte das Unternehmen auf BBB ein. Hierdurch ist es uns als einziges Wohnungsunternehmen in Deutschland mit Investment-Grade-Rating möglich, die ganze Bandbreite an besicherten wie unbesicherten Finanzierungsmöglichkeiten effizient zu nutzen. Wir sind somit bei Finanzierungen noch flexibler und können je nach Marktlage von Zinsvorteilen profitieren.

Neben den neuen Finanzierungsoptionen waren wir im Berichtszeitraum aber auch in den klassischen besicherten Finanzierungsmärkten aktiv. Hier trieben wir die Refinanzierung verschiedener Teilportfolien konsequent voran. In sechs Transaktionen mit Banken und Versicherungen haben wir Anschlussfinanzierungen für Portfolien aus der GRAND-Verbriefung mit einem Volumen von ca. 1,7 Mrd. € abgeschlossen. Den erfolgreichen Abschluss dieser Finanzierungen werten wir als erneuten Vertrauensbeweis in unser Geschäftsmodell und unsere Leistungsfähigkeit.

Mit der **GRÜNDUNG DER DEUTSCHEN ANNINGTON FINANCE B.V.**, mit Sitz in Amsterdam, haben wir eine weitere Grundlage für die Emission von unbesicherten Unternehmensanleihen geschaffen, die wir am 25. Juli 2013 mit der Platzierung unserer Erstemission mit einem Gesamtvolumen von 1,3 Mrd. € erfolgreich nutzen konnten. Unsere Erstemission bestand aus zwei Tranchen, einer dreijährigen Tranche mit einem Volumen von 700,0 Mio. € und einem Kupon von 2,125 % sowie einer sechsjährigen Tranche im Volumen von 600,0 Mio. € und einem Kupon von 3,125 %.

Zu Beginn des vierten Quartals gelangen zwei weitere Debüts, die die Funktionalität und Marktakzeptanz der neuen Finanzierungsstrategie unterstreichen: So konnte die erste US-Dollar-Anleihe eines europäischen Wohnungsunternehmens erfolgreich platziert werden. Unsere US-Dollar-Anleihe verfügt über zwei Tranchen – vier Jahre mit einem Volumen von 750 Mio. US-\$ und einem Kupon von 3,2 % sowie zehn Jahre mit einem Volumen von 250 Mio. US-\$ und einem Kupon von 5,0 %. Das potenzielle Währungsrisiko ist durch den Abschluss entspre-

chender Währungsderivate vollständig abgesichert. Hierbei ergab sich durch die Zinsdifferenzen zwischen US-Dollar und Euro eine Absenkung der Finanzierungskosten gegenüber den US-Dollar-Kupons. Weiterhin gelang die erste Platzierung aus dem neu aufgelegten 4,0 Mrd. € EMTN-Programm (European Medium Term Note-Programm) mit einem Volumen von 500 Mio. € bei einer achtjährigen Laufzeit und einem Kupon von 3,625 %. Sowohl die USD-Anleihe als auch die EMTN-Anleihe gelangten im Oktober, und damit nach dem Ende des Berichtszeitraums, zur Auszahlung.

Alle diese Anleihen wurden von Standard & Poor's ebenfalls mit BBB eingestuft.

Der Erlös der Anleihen wurde zur vollständigen Rückzahlung des von zwei Banken ausgereichten, unbesicherten Bankdarlehens in Höhe von 2,3 Mrd. € genutzt, welches wir am 18. Juli 2013 zur Ablösung der GRAND-Verbindlichkeiten verwendet hatten.

Auch mit der Umsetzung unserer operativen Strategie sind wir weiter auf einem guten Weg. Unser Unternehmen steht nach wie vor auf einer stabilen und Erfolg versprechenden Basis. Dies zeigt auch die aktuelle Geschäftsentwicklung: Wir blicken insgesamt auf gute neun Monate zurück.

Das bereinigte EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) und der FFO 1 (Funds from Operation) lagen über dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Das bereinigte EBITDA erreichte 363,1 Mio. €, was gegenüber dem Vergleichszeitraum einem Anstieg von 3 % entspricht. Der FFO 1 erhöhte sich um 41,2 % auf 163,4 Mio. €. Das bereinigte EBITDA Vertriebs ging um 7,6 % auf 27,4 Mio. € zurück, da die im Vorjahr erzielten sehr guten Margen bei den Verkäufen aus dem Portfolio-Segment Non-Core erwartungsgemäß nicht auf gleichem Niveau realisiert werden konnten.

Der positive Ergebnistrend spiegelt sich auch in der Entwicklung der operativen Kennzahlen wider. Die monatliche Ist-Miete stieg um 2,1 % von 5,26 €/m² (30.09.2012) auf 5,37 €/m² (30.09.2013). Der Leerstand reduzierte sich um 0,5 Prozentpunkte auf 3,9 %. Gleichzeitig ist die Anzahl verkaufter Wohnungen um 33 Wohnungen auf 3.415 Wohnungen leicht zurückgegangen.

Unser Kundenservice ist in zwei Kernbereiche – Zentraler Kundenservice und Lokaler Kundenservice – unterteilt. Unsere Mitarbeiter im Zentralen Kundenservice in Bochum und im Lokalen Kundenservice vor Ort arbeiten heute Hand in Hand. Die engere Verzahnung der Fachbereiche im Lokalen Kundenservice – Neuvermietung, Bewirtschaftung, Technik und Objektbetreuer – mit dem Ziel einer verstärkten fachübergreifenden Kundenbetreuung führten zu einer höheren Flexibilität sowie schnelleren Reaktionszeiten bei der Bearbeitung von Kundenanliegen. Für schriftliche Kundenanfragen haben wir für unsere internen Abläufe einen Reaktionszeitraum definiert, in dem wir Kundenanfragen abschließend klären. Innerhalb von fünf bis zehn Werktagen erhalten Kunden eine verbindliche Antwort.

Wichtiger Bestandteil der Kundenbetreuung im Lokalen Kundenservice sind **REGELMÄSSIGE MIETERSPRECHSTUNDEN** an allen Standorten der Deutschen Annington. Bundesweit finden monatlich etwa 750 Mietersprechstunden statt. Hinzu kommt, dass unsere eigene Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation eine bestmögliche Kunden- nähe gewährleistet.

Unsere **OBJEKTBETREUER** sind in den Wohnanlagen direkter Ansprechpartner für unsere Mieter und sorgen gleichzeitig für Ordnung und Sauberkeit. Seit Anfang des Jahres führen unserer Objektbetreuer bundesweit an allen Standorten regelmäsig Sicht- und Funktionskontrollen in und an den Gebäuden durch. Ein verbindlicher Leistungskatalog garantiert standortübergreifend eine vergleichbare hohe Qualität dieser Hausmeisterleistungen. Trotz dieses erweiterten Kundenservices wird die vom Mieter zu zahlende Betriebskostenumlage im Regelfall unter dem Betriebskosten-Spiegel bleiben.

In unserem Wohnungsbestand werden Handwerksleistungen, beispielsweise im Maler-, Sanitär-, Heizungs- und Maurerbereich, durch unsere eigene Handwerkerorganisation Technischer Gebäudeservice (TGS) erbracht. Mit diesem Kundenservice sind wir mit rund **840 EIGENEN HANDWERKERN** an allen Standorten der Deutschen Annington vertreten.

Aufgrund unserer starken Präsenz vor Ort konnten wir noch schneller und zuverlässiger auf die Wünsche unserer Kunden eingehen.

Im Rahmen der Ende 2011 gestarteten strategischen Partnerschaft mit der Deutschen Telekom stattet die Deutsche Annington schrittweise ihren **WOHNUNGSBESTAND MIT MODERNER GLASFASERTECHNIK** aus und versorgt über die Tochtergesellschaft Deutsche Multimedia Service GmbH die Mieter mit einem TV-Signal. Zum Ende des Berichtszeitraums erhalten bereits die ersten 43.000 Wohneinheiten das TV-Signal über die Deutsche Multimedia Service GmbH. Neben einem TV-Anschluss werden bis Ende des Geschäftsjahres rund 7.300 Wohnungen an das moderne Glasfasernetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Durch die strategische Partnerschaft können wir bundesweit unseren Mietern über die Deutsche Multimedia Service GmbH Telefon- und Internetprodukte der Deutschen Telekom und der Telekomtochter Congstar mit einem Preisvorteil von bis zu 15 Prozent anbieten.

Ein Bestandteil unserer fachübergreifenden Kundenbetreuung im Lokalen Kundenservice ist die persönliche Kontaktaufnahme mit Mietern, denen eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses droht. Ziel ist es hierbei, gemeinsam mit dem Mieter eine Lösung zu finden. Hierbei beraten wir auch Mieter in finanziellen Notlagen. Hierzu haben wir ein bundesweit tätiges Sozialmanagement mit rund 80 Sozialmanagern aufgebaut. Durch diesen besonderen Beratungsservice konnten bis heute an die 400 Wohnungsr  umungen vermieden werden.

Insgesamt hat das dritte Quartal gezeigt, dass wir unsere Ziele erreicht haben – sowohl wirtschaftlich als auch operativ. Auf das inzwischen angebrochene letzte Quartal des laufenden Geschäftsjahres blicken wir entsprechend positiv: Auch hier gehen wir davon aus, dass wir unsere Vorgaben erreichen.

PORTFOLIO

Die Deutsche Annington ist nach Portfoliowert und Anzahl der Wohneinheiten das größte private Immobilienunternehmen in Deutschland. Zum 30. September 2013 bewirtschafteten wir 178.565 eigene Wohnungen, 41.324 Garagen und Stellplätze sowie 1.082 gewerbliche Einheiten. Hinzu kommen 27.811 Wohnungen, die wir im Auftrag Dritter bewirtschaften. Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe bietet bundesweit eigenen Wohnraum in rund 540 Städten und Gemeinden.

Mit einem Gesamtportfolio von 11.396 Mio. m² Wohnfläche erzielen wir eine monatliche Ist-Miete von 5,37 €/m². Die Leerstandsquote lag zum Ende des Berichtszeitraums bei 3,9 %.

PORTFOLIO-SEGMENTE

Die Deutsche Annington gliedert ihr Portfolio in fünf Portfolio-Segmente. Für jedes Segment verfolgen wir eine klar differenzierte Strategie. Im Einzelnen formieren sich die Segmente wie folgt:

- > **AKTIVES MANAGEMENT („OPERATE“)**
Fortlaufende Verbesserung der Mieten und effiziente Instandhaltung
- > **GEBÄUEMODERNISIERUNG („UPGRADE BUILDINGS“)**
Investitionen in energetische Modernisierung
- > **WOHNUNGSMODERNISIERUNG („OPTIMISE APARTMENTS“)**
Investitionen in seniorenfreundliche und höherwertig ausgestattete Wohnungen

> PRIVATISIERUNG („PRIVATISE“)

Einzelverkauf von Wohnungen an Privatkunden

> NON-CORE

Verkauf ganzer Gebäude an private und institutionelle Investoren

Die drei Segmente unseres Vermietungsportfolios – Aktives Management, Gebäudemodernisierung und Wohnungsmodernisierung – stellen gemessen am Verkehrswert, 82 % unseres Immobilienbestands dar und verfügen über ein überdurchschnittliches Wertsteigerungspotenzial. Weitere 13 % unseres Wohnungsbestands umfasst das Segment Privatisierung. Hier erwarten wir durch den Einzelverkauf von Wohnungen an Privatkunden zusätzliche Wertschöpfung. Die vier Portfolio-Segmente – Aktives Management, Gebäudemodernisierung, Wohnungsmodernisierung und Privatisierung – bilden unser Kernportfolio. Es repräsentiert 95 % unseres Portfolios gemessen am Verkehrswert.

Fünf Prozent des Bestands verfügen mittel- bis langfristig nur über ein begrenztes Entwicklungspotenzial, da sie sich aufgrund der Lage oder Objektbeschaffenheit nicht für eine Bewirtschaftung durch unsere standardisierten Vermietungsprozesse eignen. Dieser Wohnungsbestand soll mittelfristig zu Preisen in Anlehnung an den Verkehrswert verkauft werden.

Das Portfolio der Deutschen Annington stellt sich zum 30. September 2013 wie folgt dar:

WOHNUNGSBESTAND 30.09.2013

	Einheiten	Wohnfläche in Tsd. m ²	Leerstand		Ist-Miete		
			in %	Veränderung in %-Pkte.	in Mio. €	like-for-like €/m ² /Monat	Veränderung like-for-like €/m ² /Monat
Aktives Management	78.766	4.999	3,2	-0,4	314,6	5,42	+0,10
Gebäudemodernisierung	43.530	2.746	3,0	-0,2	169,3	5,31	+0,08
Wohnungsmodernisierung	21.367	1.335	2,5	0,4	94,5	6,06	+0,20
Vermietung	143.663	9.080	3,1	-0,2	578,5	5,48	+0,11
Privatisierung	21.215	1.453	5,1	-0,6	87,7	5,29	+0,05
Non-Core	13.687	863	11,2	-2,4	39,2	4,27	+0,02
Gesamt	178.565	11.396	3,9	-0,5	705,4	5,37	+0,11

In allen Portfolio-Segmenten entwickelten sich die Mieten erfreulich: Die vergleichbare monatliche Ist-Miete (like-for-like) stieg im gesamten Wohnungsbestand um 0,11 €/m² auf 5,37 €/m². Im Vermietungsportfolio – Aktives Management, Gebäudemodernisierung und Wohnungsmodernisierung – erhöhte sich die Ist-Miete (like-for-like) um 0,11 €/m²/Monat und betrug zum Ende des Berichtszeitraums 5,48 €/m²/Monat.

Die Leerstandsquote verringerte sich per 30. September 2013 im Vergleich zum 30. September 2012 um 0,5 Prozentpunkte auf 3,9 %. Im Vermietungsportfolio sank die Leerstandsquote um 0,2 Prozentpunkte auf 3,1 %. Die Leerstandsquote zum 30. September 2013 nach EPRA-Definition belief sich auf 3,5 %.

PORTFOLIO-STRATEGIE

Den Wert des Kernportfolios wollen wir durch drei Maßnahmen kontinuierlich erhöhen:

> **WERTERHÖHENDE BEWIRTSCHAFTUNG:** Eine operative Werterhöhung erreichen wir durch Mietsteigerung, Reduzierung von Leerständen, effiziente und nachhaltig ausgerichtete Instandhaltungsmaßnahmen sowie Kosteneffizienz durch die Nutzung von Skaleneffekten.

> **WERTSCHAFFENDE INVESTITIONEN:** Signifikante Wertverbesserung schaffen wir durch ein umfangreiches Investitionsprogramm, das sich auf zwei gesellschaftliche Megatrends konzentriert: Klimaschutz und demografischer Wandel. Hieraus leiten sich die Schwerpunkte unserer Investitionen in den Wohnungsbestand ab: energiesparende Gebäudemodernisierungen, Sanierung von Wohnungen zum seniorenfreundlichen Wohnen sowie die Sanierung von Wohnungen zur Erreichung eines gehobenen Wohnstandards in Märkten, in denen vollständig sanierte Wohnungen Mietaufschläge erzielen.

> **PRIVATISIERUNG:** Wir planen, weiteren Wertzuwachs durch die Privatisierung von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern mit einem gegenüber dem Verkehrswert signifikanten Preisaufschlag zu generieren. Diese Bestände bilden 13 % des Wohnungsbestands der Deutschen Annington ab. In den letzten drei Jahren wurden jährlich rund 2.500 Wohnungen zu einem Durchschnittspreis von mehr als 20 % über dem zum Verkaufszeitpunkt gültigen Verkehrswert verkauft.

REGIONALE VERTEILUNG GESAMTPORTFOLIO

Der größte Teil unseres Wohnungsbestands befindet sich mit 96 % in Westdeutschland und Berlin. Auf Nordrhein-

Westfalen entfallen 53 %. Damit halten wir im bevölkerungsreichsten Bundesland weiterhin auch den mit Abstand größten Bestandsanteil.

WOHNUNGSBESTAND NACH BUNDESLÄNDERN 30.09.2013

	Einheiten	Wohnfläche	Leerstand	Ist-Miete	
		in Tsd. m ²	in %	in Mio. €	€/m ² /Monat
Nordrhein-Westfalen	95.181	5.958	4,3	347,7	5,09
Hessen	21.141	1.338	1,8	103,2	6,54
Bayern	14.224	946	2,2	61,1	5,50
Berlin	12.893	830	1,4	56,1	5,72
Schleswig-Holstein	11.247	701	4,2	41,2	5,12
Niedersachsen	5.679	384	8,2	21,6	5,09
Rheinland-Pfalz	5.126	364	3,2	21,8	5,17
Baden-Württemberg	4.931	344	2,5	21,8	5,41
Sachsen	3.282	205	10,5	10,7	4,87
Sachsen-Anhalt	1.379	94	20,0	4,1	4,50
Hamburg	1.122	65	2,0	5,6	7,36
Thüringen	1.059	68	5,9	4,0	5,21
Mecklenburg-Vorpommern	642	49	2,2	3,3	5,71
Brandenburg	576	42	4,2	2,8	5,84
Bremen	66	5	6,1	0,3	5,76
Saarland	17	1	5,9	0,1	4,75
Gesamt	178.565	11.396	3,9	705,4	5,37

Mit 117.667 Wohneinheiten konzentrieren sich rund 66 % des Wohnungsportfolios auf unsere 25 größten Standorte. Die drei größten Standorte sind Dortmund, Berlin und Essen. Insgesamt befindet sich ein großer Teil unseres Wohnungsbestands in Städten und Regionen mit guten Wachstumsperspektiven und positiver Entwicklung der

Anzahl der Haushalte. Hierzu gehören München und Berlin sowie das Rhein-Main-Gebiet mit den Städten Frankfurt am Main, Köln, Bonn und Düsseldorf. Rund 69 % des Bestands liegt in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern.

WOHNUNGSBESTAND 25 GRÖSSTE STANDORTE 30.09.2013

	Einheiten	Wohnfläche	Leerstand	Ist-Miete	
		in Tsd. m ²	in %	in Mio. €	€/m ² /Monat
Dortmund	17.607	1.074	3,1	59,5	4,78
Berlin	12.893	830	1,4	56,1	5,72
Essen	10.070	617	5,8	36,1	5,19
Frankfurt am Main	9.995	619	0,8	52,4	7,11
Gelsenkirchen	7.759	476	6,8	24,5	4,60
Bochum	7.611	439	3,0	26,1	5,12
Duisburg	4.719	281	4,3	16,0	4,97
München	4.648	310	0,8	23,1	6,26
Herne	4.575	280	5,1	15,0	4,71
Bonn	4.244	298	1,7	21,2	6,05
Köln	3.984	263	2,1	19,8	6,40
Gladbeck	3.258	200	3,2	11,3	4,90
Herten	2.711	174	4,5	9,1	4,57
Marl	2.508	167	7,9	9,4	5,09
Düsseldorf	2.471	162	2,6	13,0	6,90
Aachen	2.187	145	2,4	9,1	5,36
Wiesbaden	2.062	137	2,2	11,8	7,33
Bergkamen	2.019	134	8,1	6,6	4,49
Geesthacht	1.999	114	3,6	7,3	5,56
Bottrop	1.914	120	3,5	7,1	5,07
Kassel	1.863	116	3,3	6,6	4,87
Castrop-Rauxel	1.704	100	4,6	5,8	5,11
Recklinghausen	1.656	109	3,9	6,0	4,78
Nürnberg	1.612	111	1,2	7,6	5,80
Flensburg	1.598	106	5,1	5,8	4,79
Zwischensumme 25 größte Standorte	117.667	7.380	3,4	466,4	5,45
Übrige Orte	60.898	4.016	5,0	239,1	5,22
Gesamt	178.565	11.396	3,9	705,4	5,37

REGIONALE VERTEILUNG VERMIETUNGSPORTFOLIO

Im Vermietungsportfolio der Deutschen Annington sind die drei Portfolio-Segmente Aktives Management, Gebäudemodernisierung und Wohnungsmodernisierung zusammengefasst. Rund 96 % unseres Bestands konzentriert

sich auf Westdeutschland und Berlin. Die nachfolgende Übersicht zeigt die Verteilung des Vermietungsportfolios nach Bundesländern mit Angaben zur Wohnfläche, zum Leerstand sowie zur Ist-Miete:

VERMIETUNGSPORTFOLIO NACH BUNDESLÄNDERN
30.09.2013

	Einheiten	Wohnfläche	Leerstand	Ist-Miete	
		in Tsd. m ²	in %	in Mio. €	€/m ² /Monat
Nordrhein-Westfalen	78.428	4.853	3,7	288,6	5,15
Hessen	17.633	1.110	1,5	86,7	6,61
Berlin	12.480	803	1,3	54,4	5,73
Bayern	10.200	674	1,9	45,5	5,74
Schleswig-Holstein	9.007	548	3,6	32,5	5,13
Rheinland-Pfalz	3.907	273	2,6	16,7	5,22
Baden-Württemberg	3.711	266	1,3	17,8	5,66
Sachsen	2.824	178	7,7	9,7	4,91
Niedersachsen	1.894	136	3,6	9,6	6,10
Hamburg	1.118	64	1,9	5,6	7,37
Thüringen	797	53	3,8	3,3	5,47
Mecklenburg-Vorpommern	642	49	2,2	3,3	5,71
Sachsen-Anhalt	503	34	5,6	2,1	5,24
Brandenburg	469	34	1,5	2,5	6,08
Bremen	50	3	4,0	0,2	6,36
Saarland	0	0	0,0	0,0	0,00
Gesamt	143.663	9.080	3,1	578,5	5,48

Zum 30. September 2013 entfallen mit 100.492 Wohneinheiten rund 70 % des Vermietungsportfolios auf unsere 25 größten Standorte. Der restliche Bestand von 43.171

Wohneinheiten verteilt sich deutschlandweit auf rund 300 Städte und Gemeinden.

VERMIETUNGSPORTFOLIO 25 GRÖSSTE STANDORTE 30.09.2013

	Einheiten	Wohnfläche	Leerstand	Ist-Miete	
		in Tsd. m ²	in %	in Mio. €	€/m ² /Monat
Dortmund	15.751	955	2,8	53,2	4,79
Berlin	12.480	803	1,3	54,4	5,73
Frankfurt am Main	8.752	534	0,8	45,7	7,19
Essen	7.798	469	5,1	27,9	5,24
Bochum	6.959	398	2,7	23,7	5,11
Gelsenkirchen	6.105	367	6,6	19,6	4,77
München	3.934	259	0,7	18,9	6,13
Herne	3.817	235	4,8	12,6	4,71
Bonn	3.810	267	1,5	18,9	5,99
Duisburg	3.324	190	4,1	11,1	5,09
Köln	3.051	199	1,5	15,1	6,39
Gladbeck	2.709	164	2,5	9,7	5,07
Aachen	2.074	138	2,0	8,7	5,37
Herten	2.046	127	3,7	7,1	4,85
Düsseldorf	2.033	133	1,9	10,7	6,87
Marl	1.948	127	6,3	7,2	5,08
Wiesbaden	1.730	114	1,8	9,7	7,27
Bergkamen	1.729	112	6,1	5,6	4,47
Kassel	1.679	103	3,6	5,8	4,88
Geesthacht	1.577	87	3,8	5,6	5,57
Castrop-Rauxel	1.518	88	4,0	5,2	5,11
Recklinghausen	1.509	99	3,9	5,5	4,82
Kiel	1.492	89	1,3	5,4	5,16
Flensburg	1.390	89	5,3	4,9	4,87
Bottrop	1.277	79	2,0	5,0	5,34
Zwischensumme 25 größte Standorte	100.492	6.222	3,0	397,2	5,49
Übrige Orte	43.171	2.858	3,3	181,3	5,47
Gesamt	143.663	9.080	3,1	578,5	5,48

VERKÄUFE PRIVATISIERUNG UND NON-CORE

VERKÄUFE PRIVATISIERUNG

in Mio. €	9M 2013	9M 2012
Wohnungsverkäufe, Anzahl WE	2.001	2.084
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	172,5	174,4
Verkehrswertabgänge *	-139,9	-141,6
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	32,6	32,8
Verkehrswert step-up in %	23,3	23,2

* Die Verkehrswertabgänge inklusive Zeitwerteffekte der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien.

Im Portfolio-Segment Privatisierung veräußern wir einzelne Wohnungen an private Interessenten. Trotz des leichten Rückgangs der Verkäufe im Segment von 2.084 auf 2.001 Wohneinheiten konnten wir die Veräußerungserlöse mit 172,5 Mio. € sowie das Vertriebsergebnis mit 32,6 Mio. € nahezu stabil halten. Letzteres wurde auch möglich durch die leichte Steigerung der erzielten Verkehrswertanpassung auf 23,3 %.

VERKÄUFE NON-CORE

in Mio. €	9M 2013	9M 2012
Wohnungsverkäufe, Anzahl WE	1.414	1.364
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	53,6	51,7
Verkehrswertabgänge *	-48,9	-44,1
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	4,7	7,6
Verkehrswert step-up in %	9,6	17,3

* Die Verkehrswertabgänge inklusive Zeitwerteffekte der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien.

Im Portfolio-Segment Non-Core, das etwa 5 % unseres Gesamtbestands umfasst, werden Gebäude ausgewiesen, die mittel- bis langfristig nicht zu unserer Strategie passen und daher in Anlehnung an den Verkehrswert verkauft werden.

Aus dem Portfolio-Segment Non-Core verkauften wir mehr Einheiten als im Vorjahreszeitraum. Die Anzahl verkaufter Wohneinheiten stieg um 50 Wohneinheiten auf 1.414 Wohneinheiten. Die Verkehrswertanpassung der Verkäufe ging dabei erwartungsgemäß um 7,7 Prozentpunkte auf 9,6 % zurück.

MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Unser Ziel, unsere Wohnungsbestände und das Wohnumfeld kontinuierlich qualitativ zu verbessern, verfolgen wir auch 2013 konsequent weiter. Im Berichtszeitraum 2013 beliefen sich die Aufwendungen für Instandhaltung auf 96 Mio. € (siehe Seite 31).

Unser Investitionsprogramm konzentriert sich auf energiesparende Gebäudemodernisierungen, Sanierung von Wohnungen zum seniorenfreundlichen Wohnen sowie die Sanierung von Wohnungen zur Erreichung eines gehobenen Wohnstandards.

Im Rahmen dieser energetischen Maßnahmen dämmen wir beispielsweise Fassaden, Kellerdecken und Dachböden für eine Wohnfläche von rund 150.000 m². Hierdurch geht der Energieverbrauch spürbar zurück, wodurch sich auch der Ausstoß von CO₂ vermindert. Dabei kommt der verringerte Energieverbrauch nicht nur der Umwelt zugute, sondern auch unseren Mietern in Form geringerer Nebenkosten.

Bei den geplanten Investitionen in unsere Gebäude berücksichtigen wir den demografischen Wandel. Rund 36,0 % unserer Mieter sind älter als 60 Jahre und viele von ihnen wollen so lange wie möglich in ihrer Wohnung bleiben. Wir planen 2013 für insgesamt rund 10,0 Mio. € den seniorengerechten Umbau von rund 670 Wohnungen nach KfW-Standard.

In den ersten neun Monaten des Jahres 2013 wurde für 2.194 Wohnungen mit der Umsetzung von Modernisierungsprojekten begonnen. Insgesamt wird die Deutsche Annington Immobilien Gruppe im laufenden Geschäftsjahr voraussichtlich rund 70 Modernisierungsprojekte für rund 2.400 Wohnungen deutschlandweit durchführen.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG IM 3. QUARTAL

KONJUNKTUR UND BRANCHENUMFELD

Die deutsche Wirtschaft bleibt nach Einschätzung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie (BMWi) weiter auf Wachstumskurs. Das Bruttoinlandsprodukt stieg im zweiten Quartal 2013 um 0,7 %. Ausschlaggebend hierfür waren die privaten Konsumausgaben. Sie bildeten mit einem Anstieg von 0,5 % im zweiten Quartal die Basis für das robuste binnenwirtschaftliche Wachstum. Hinzu kamen wesentliche Impulse durch Bauinvestitionen und hier insbesondere die Investitionen in Ausrüstungen, die erstmals nach sechs Quartalen wieder spürbar zunahmen. Der Arbeitsmarkt zeigte sich in einer stabilen und guten Verfassung. Die Beschäftigung nahm weiter zu, wobei der Anstieg aus dem Zuwachs sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung resultiert. Die Zahl der Arbeitslosen stieg im September saisonbereinigt infolge einer etwas weniger starken Entlastungswirkung der Arbeitsmarktpolitik leicht an.

Der vom Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München (ifo) ermittelte Geschäftsklimaindex für Deutschland ist das fünfte Mal in Folge gestiegen. Obwohl die Unternehmen ihre momentane Geschäftslage im Vergleich zum Vormonat als etwas weniger zufriedenstellend beurteilten, fielen die Erwartungen an die weitere Geschäftsentwicklung erneut optimistischer aus. Insgesamt ist die deutsche Wirtschaft nach ifo-Angaben mit Zuversicht in den Herbst gestartet.

Mieten und Kaufpreise haben sich laut IVD (Immobilienverband Deutschland) in den vergangenen zwölf Monaten nur moderat verteuert, das Preisplus liegt im Schnitt kaum über der Inflationsrate. Während sich die Durchschnittsmiete für Wohnungen mit mittlerem Wohnwert auch in den Großstädten nicht wesentlich stärker erhöhte als im Bundesdurchschnitt, war die Dynamik bei Kaufpreisen von Eigentumswohnungen in den Metropolen fast doppelt so hoch. Allerdings scheint auch hier der Höhepunkt erreicht, weil der anziehende Neubau die Preise dämpft.

Kontrovers diskutiert wird derzeit die von der Bundesregierung initiierte sogenannte „Mietpreisdeckelung“. Nach Einschätzung des IVD würde die Umsetzung einer solchen Maßnahme einen künstlichen Eingriff in den Markt bedeuten, der die Wohnraumknappheit eher vergrößere, weil privates Geld nicht mehr in den Neubau oder in Bestandsimmobilien investiert würde. Die bessere Alternative dazu sei die Verbesserung der Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen.

Vorbehalte gibt es auch bei der geplanten Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 für den Neubau. Nach Einschätzung des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. würde diese eine weitere deutliche Bremse für den in Ballungsräumen dringend notwendigen Wohnungsbau bedeuten.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

WESENTLICHE KENNZAHLEN GESCHÄFTSENTWICKLUNG DEUTSCHE ANNINGTON

in Mio. €	9M 2013	9M 2012
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	799,5	810,2
davon Mieteinnahmen	546,1	547,3
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	335,7	322,9
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	226,1	226,1
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	27,4	29,6
EBITDA IFRS	343,5	350,5
Bereinigtes EBITDA	363,1	352,5
FFO 1	163,4	115,7
FFO 1 vor Instandhaltung	259,4	214,8
FFO 2 (inkl. Vertriebsergebnis)	190,8	145,3
AFFO	147,7	104,5
	30.09.2013	31.12.2012
NAV	4.766,5	3.448,9
	9M 2013	9M 2012
Mitarbeiter, Anzahl	2.669	1.953
Wohnungsverkäufe, gebuchte Verkäufe, Anzahl WE	3.415	3.448
Privatisierung	2.001	2.084
Sonstige Hausverkäufe	1.414	1.364
Leerstandsquote in %	3,9	4,4
Monatliche Ist-Miete in €/m ²	5,37	5,26
Wohnimmobilieneigenbestand, Anzahl WE	178.565	183.216

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe konzentriert sich als integriertes Wohnungswirtschaftsunternehmen auf die wertsteigernde Bewirtschaftung ihrer Wohnimmobilien sowie auf die gezielte Privatisierung bzw. Veräußerung von Wohnungsbeständen. Ihre Geschäftsaktivitäten bildet die Deutsche Annington über die beiden Segmente Bewirtschaftung und Vertrieb ab.

BEWIRTSCHAFTUNG

BEREINIGTES EBITDA BEWIRTSCHAFTUNG

in Mio. €	9M 2013	9M 2012
Mieteinnahmen	546,1	547,3
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	14,3	14,0
Betriebskostensaldo	-13,7	-14,6
Sonstige Aufwendungen aus der Bewirtschaftung	-211,0	-223,8
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	335,7	322,9

Das Segment Bewirtschaftung umfasst die Aktivitäten Vermietung und Wohneigentumsverwaltung (WEG).

Das **BEREINIGTE EBITDA** des Segments Bewirtschaftung stieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 12,8 Mio. € auf 335,7 Mio. €.

Die **MIETEINNAHMEN** lagen – trotz des im Vergleich zum Vorjahr verkaufsbedingt verringerten Wohnungsbestands – mit 546,1 Mio. € nur leicht unter dem Vorjahreswert von 547,3 Mio. €. Wesentliche Einflussfaktoren waren ein geringerer Leerstand sowie die im Vergleich zum Vorjahreszeitraum höheren monatlichen Durchschnittsmieten.

Die **LEERSTANDSQUOTE** lag zum Ende des Berichtszeitraums mit 3,9 % um 0,5 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert von 4,4 %. Hierdurch konnten wir die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen um 11,0 % auf 27,4 Mio. € senken.

In den ersten neun Monaten 2013 ist es uns erneut gelungen, die monatliche **IST-MIETE** anzuheben. Sie stieg im Vergleich zum Vorjahreswert durchschnittlich um 2,1 % auf 5,37 €/m²/Monat (30.09.2012: 5,26 €/m² /Monat). Die Mietanhebungen konnten wir über Mietanpassungen sowie in Verbindung mit Modernisierungsmaßnahmen realisieren. Eine Verbesserung der Wohnqualität durch Modernisierungsmaßnahmen erlaubt es Vermietern, einen Anteil der Kosten auf die Mieter umzulegen.

Der **BETRIEBSKOSTENSALDO** lag 0,9 Mio. € unter dem Vergleichswert von 14,6 Mio. €. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf den Rückgang der Leerstände zurückzuführen.

Die **SONSTIGEN AUFWENDUNGEN** aus der Bewirtschaftung sanken im Berichtszeitraum um 12,8 Mio. € auf 211,0 Mio. €. Hierzu trugen verbesserte Geschäftsprozesse (9,1 Mio. €) sowie ein Rückgang der Wertberichtigungen von Forderungen (3,4 Mio. €) infolge eines verbesserten Forderungsmanagements bei. In den sonstigen Aufwendungen aus der Bewirtschaftung sind 96,0 Mio. € (30.09.2012: 99,1 Mio. €) Instandhaltungsaufwendungen inklusive Instandhaltungsleistungen durch unsere eigene Handwerkerorganisation enthalten.

VERTRIEB

BEREINIGTES EBITDA VERTRIEB

in Mio. €	9M 2013	9M 2012
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	226,1	226,1
Buchwerte der veräußerten Immobilien	-207,1	-200,2
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien*	17,2	17,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (IFRS)	36,2	43,8
Wertveränderung (Realisiert) der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien *	-17,2	-17,9
Wertveränderung aus dem Abgang zur Veräußerung gehaltenen Immobilien*	18,3	14,5
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	37,3	40,4
Betriebliche Aufwendungen	-9,9	-10,8
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	27,4	29,6

* Erstmals im Zwischenlagebericht zum Halbjahr 2013 erfolgte eine Bereinigung des EBITDA Vertrieb um diese Periodeneffekte. Diese Bereinigung dient dazu, Auswirkungen aus der Anwendung des IFRS 5 bei ergebniswirksamen Immobilienverkäufen erst in der Periode zu zeigen, in der die Veräußerung tatsächlich erfolgt.

Das Segment Vertrieb umfasst den Verkauf von Wohnungsbeständen aus den Portfolio-Segmenten Privatisierung und Non-Core. Das Verkaufsangebot richtet sich an Mieter, Selbstnutzer sowie private und institutionelle Kapitalanleger. Es reicht im Wesentlichen von Eigentumswohnungen über Einfamilienhäuser bis zu Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen.

Im Berichtszeitraum 2013 erreichten die **ERLÖSE AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN** mit 226,1 Mio. € den Wert des Vorjahres.

Bundesweit haben wir in den ersten neun Monaten des laufenden Jahres 3.415 Wohnungen (30.09.2012: 3.448 Wohnungen) veräußert. Hiervon entfielen 2.001 Wohnungen (30.09.2012: 2.084 Wohnungen) auf das Privatisierungsprogramm und 1.414 Wohnungen (30.09.2012: 1.364 Wohnungen) auf den Non-Core-Wohnungsbestand (siehe hierzu auch S.20). Es besteht auch weiterhin eine starke Nachfrage nach Wohnungen zur Eigennutzung bzw. als langfristige Kapitalanlage.

Das **BEREINIGTE EBITDA** Vertrieb blieb, trotz einer erhöhten Anzahl von MFH-Verkäufen, mit 27,4 Mio. € knapp hinter dem Vorjahresniveau (30.09.2012: 29,6 Mio. €). Die im Vorjahr erzielten sehr guten Margen bei den Verkäufen aus diesem Bereich, die erwartungsgemäß nicht auf gleichem Niveau realisiert werden konnten, waren hierfür die wesentlichen Gründe.

Die **BETRIEBLICHEN AUFWENDUNGEN** im Vertrieb konnten um 0,9 Mio. € auf 9,9 Mio. € verringert werden.

FFO

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

in Mio. €	9M 2013	9M 2012
Periodenergebnis	474,3	182,9
Zinsaufwendungen/-erträge	205,0	240,0
Ertragsteuern	199,7	46,7
Abschreibungen	4,6	4,5
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-540,1	-123,6
= EBITDA IFRS	343,5	350,5
Sondereinflüsse	18,5	5,4
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	1,1	-3,4
= Bereinigtes EBITDA	363,1	352,5
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	-27,4	-29,6
= Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	335,7	322,9
Zinsaufwand FFO	-166,3	-201,9
Laufende Ertragsteuern	-6,0	-5,3
= FFO 1	163,4	115,7
Substanzwahrende Investitionen	-15,7	-11,2
= AFFO	147,7	104,5
FFO 2 (FFO 1 incl. Vertriebsergebnis)	190,8	145,3
FFO 1 pro Aktie in € *	0,73	0,58
FFO 2 pro Aktie in € * (FFO 1 incl. Vertriebsergebnis)	0,85	0,73
AFFO pro Aktie in € *	0,66	0,52

* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien zum 30.09.2013: 224.242.425; 30.09.2012: 200.000.000.

Das Periodenergebnis erhöhte sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr um 291,4 Mio. € auf 474,3 Mio. €. Wesentlicher Einflussfaktor war der deutliche Anstieg des Ergebnisses aus der Bewertung von Investment Properties.

Die Deutsche Annington hat in 2013 erstmalig ihren gesamten Immobilienbestand einer Bewertung durch die CBRE GROUP, Inc. (CBRE) unterzogen. Zur Ermittlung der Fair Values von Investment Properties wendete CBRE die DCF-Bewertungsmethodik an. Dabei wurden Annahmen und Schätzungen im Einklang mit allgemein auf dem Markt anerkannten und verwendeten Ansätzen getroffen. Die Bewertungsergebnisse von CBRE wurden erstmalig im Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2013 angesetzt. Auf vergleichbarer Basis zum bisher angewandten Ertragswertverfahren (Income Capitalisation Method) und unter Ansatz der von CBRE ermittelten Markteinschätzung wäre der Fair Value-Ansatz der Investment Properties zum 31. März 2013 rund 0,4 % geringer ausgefallen. Zum 30. September 2013 erfolgte eine Fortschreibung der Fair Values durch den externen Gutachter CBRE. Die im Rahmen der CBRE-Bewertung detaillierteren Annahmen und Einschätzungen sowie die insgesamt positive Marktentwicklung führten für die ersten neun Monate zu einem Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von 540,1 Mio. € (30.09.2012: 123,6 Mio. €). Durch das verbesserte Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties ergibt sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum eine deutliche Erhöhung der Ertragsteuern von 46,7 Mio. € auf 199,7 Mio. €.

Das **EBITDA IFRS** lag im Berichtszeitraum mit 343,5 Mio. € unter dem Vorjahreswert (30.09.2012: 350,5 Mio. €). Der Rückgang beruht im Wesentlichen auf erhöhten Sondereinflüssen. Diese lagen mit 18,5 Mio. € um 13,1 Mio. € über dem Vorjahreswert.

Das um Sondereinflüsse **BEREINIGTE EBITDA** stieg um 10,6 Mio. € auf 363,1 Mio. € (30.09.2012: 352,5 Mio. €). Die positive Entwicklung resultiert vor allem aus einem um 12,9 Mio. € auf 335,7 Mio. € erhöhten bereinigten EBITDA Bewirtschaftung.

Der **FFO 1** stieg im Berichtszeitraum um 41,2 % auf 163,4 Mio. €. Positiv wirkte sich hier ein um 35,6 Mio. € auf 115,7 Mio. € gesunkener Zinsaufwand FFO in Verbindung mit geleisteten Tilgungen auf die Finanzverbindlichkeiten aus. Im Zinsaufwand spiegeln sich der Zinszahlungssaldo unter Berücksichtigung von Korrekturen durch Zinsabgrenzungseffekte wider.

Der **FFO 2** (FFO 1 inkl. Vertriebsergebnis) stieg im Berichtszeitraum um 31,3 % auf 190,8 Mio. €.

Die Sondereinflüsse ergaben sich aus der Entwicklung neuer Geschäftsfelder, Abfindungszahlungen im Rahmen der Geschäftsprozessoptimierung, höheren Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (so weit nicht gegen die Verbindlichkeiten bzw. Eigenkapital abzusetzen) sowie aus der IPO-Vorbereitung. Die nachfolgende Aufstellung zeigt den jeweiligen Umfang der Sondereinflüsse im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

SONDEREINFLÜSSE

in Mio. €	9M 2013	9M 2012
Entwicklung neuer Geschäftsfelder	3,2	3,3
Geschäftsprozessentwicklung und Reorganisationsmaßnahmen	0,6	0,0
Abfindungszahlungen	0,7	-0,3
Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen, soweit nicht gegen die Verbindlichkeiten bzw. Eigenkapital abzusetzen	7,1	1,1
IPO Vorbereitung	6,9	1,3
Summe Sondereinflüsse	18,5	5,4

ÜBERLEITUNG FINANZERGEBNIS/ZINSAHLUNGSSALDO

in Mio. €	9M 2013	9M 2012
Erträge aus Ausleihungen	1,4	1,5
Zinserträge	14,7	6,1
Zinsaufwendungen	-221,1	-247,6
Finanzergebnis	-205,0	-240,0
Anpassungen:		
Transaktionskosten	17,9	19,2
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	26,8	1,0
Effekte aus der Bewertung von Darlehen	-27,6	6,6
Derivate	13,7	-0,9
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen/EK02	8,2	14,1
Zinsabgrenzungen	-24,2	-0,6
Sonstige Effekte	-0,3	-1,9
Zinszahlungssaldo	-190,5	-202,5
Korrektur Zinsabgrenzungen	24,2	0,6
Zinsaufwand FFO	-166,3	-201,9

Das **FINANZERGEBNIS** verbesserte sich im Berichtszeitraum um 35 Mio. € auf 205,0 Mio. €. Diese Entwicklung resultiert im Wesentlichen aus verringerten Zinsaufwendungen infolge der Restrukturierung und späteren Tilgung des GRAND-CMBS sowie den im Berichtszeitraum insgesamt geleisteten Tilgungen. Die Zinsaufwendungen verringerten sich um 26,5 Mio. € auf 221,1 Mio. €. Gegenläufig wirkten sich Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen durch die im Berichtszeitraum vorgenommenen Tilgungen aus.

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Das Eigenkapital der Deutschen Annington Immobilien Gruppe erhöhte sich in den ersten neun Monaten von 2.677,4 Mio. € auf 3.810,5 Mio. €. Diese Steigerung in Höhe von 1.133,1 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus dem Finanzergebnis und den darin enthaltenen Bewertungseffekten, der Kapitaleinlage durch den bisherigen Alleinaktionär sowie der Kapitalerhöhung im Rahmen der Erstnotierung.

Die Eigenkapitalquote stieg von 25,2 % zum Bilanzstichtag 2012 auf 35,2 % zum 30.09. dieses Jahres.

Parallel kam es in den ersten neun Monaten zu einer Rückführung der lang- und kurzfristigen Darlehen infolge der umgesetzten Restrukturierung und Tilgung des GRAND-CMBS sowie weiterer Finanzierungen. Durch die damit verbundenen Tilgungsleistungen reduzierten sich die lang- und kurzfristigen Schulden um 914,4 Mio. €.

DARSTELLUNG DER KONZERNBILANZSTRUKTUR

	30.09.2013		31.12.2012	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	10.361,0	95,7	9.946,8	93,8
Kurzfristige Vermögenswerte	466,0	4,3	661,5	6,2
AKTIVA	10.827,0	100,0	10.608,3	100,0
Eigenkapital	3.810,5	35,2	2.677,4	25,2
Langfristige Schulden	6.629,1	61,2	6.940,5	65,5
Kurzfristige Schulden	387,4	3,6	990,4	9,3
PASSIVA	10.827,0	100,0	10.608,3	100,0

Der wesentliche langfristige Vermögenswert des Konzerns sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties). Diese tragen am 30. September 2013 mit 10.279,0 Mio. € auch den wesentlichen Teil zum gesamten Immobilienportfolio von 10.375,5 Mio. € bei. Kleinere Teile des Immobilienvermögens werden als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, die eigengenutzten Immobilien unter Sachanlagen ausgewiesen.

Der Net Asset Value (NAV) nach EPRA der Deutschen Annington Immobilien Gruppe erhöhte sich im Berichtszeitraum durch die Werterhöhung des Immobilienvermögens, aber auch durch die erfolgten Kapitalmaßnahmen um 38,2 %. Der Triple-NAV nach EPRA entspricht dem ausgewiesenen bilanziellen Eigenkapital der Aktionäre.

NETTOVERMÖGENSDARSTELLUNG (NAV) BEI ANWENDUNG VON IAS 40

in Mio. €	30.09.2013	31.12.2012
Eigenkapital der Aktionäre der DAIG gem. Bilanz	3.794,4	2.666,4
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	50,5	67,1
Latente Steuern	921,6	715,4
NAV	4.766,5	3.448,9
NAV pro Aktie in € *	21,26	17,24

* Basierend auf der Anzahl der Aktien zum Stichtag 30.09.2013: 224.242.425; 31.12.2012: 200.000.000

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe investiert gezielt in Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, um die Qualität des Wohnungsbestands zu erhalten bzw. zu verbessern.

Die notwendigen Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen werden durch unsere eigene Handwerkerorganisation sowie durch externe Dienstleister durchgeführt. Die Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen betrug zum 30. September 2013 147,4 Mio. € (30.09.2012: 157,0 Mio. €). Nach der Eliminierung

der Wertschöpfung der Handwerkerorganisation verblieb ein Nettoaufwand in Höhe von 138,3 Mio. € (30.09.2012: 156,7 Mio. €). Darin enthalten sind 23,1 Mio. € Personalaufwand und sonstige Kosten unserer eigenen Handwerkerorganisation (30.09.2012: 12,7 Mio. €).

INSTANDHALTUNGEN UND MODERNISIERUNG

in Mio. €	9M 2013	9M 2012
Umsatz der eigenen Handwerkerorganisation	86,6	36,8
Eingekaufte Drittleistungen	60,8	120,2
Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen	147,4	157,0
Im Konzernabschluss eliminierte Zwischengewinne der eigenen Handwerkerorganisation	-9,1	-0,4
Im Konzernabschluss erfasste Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen	138,3	156,7
davon Aufwendungen für Instandhaltungen *	96,0	99,1
davon Substanzwahrende Investitionen	15,7	11,2
davon Modernisierungsmaßnahmen	26,6	46,4

* Darin enthalten 72,9 Mio. € Material- und Sachaufwand sowie 23,1 Mio. € Personalaufwand und sonstige Kosten unserer eigenen Handwerkerorganisation.

Die im Konzernabschluss erfassten Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen beinhalten neben Aufwendungen für Instandhaltungen auch substanzwahrende Investitionen und Modernisierungsmaßnahmen. Die Modernisierungsmaßnahmen lagen mit 26,6 Mio. € um 19,8 Mio. € unter dem Vorjahreswert. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stiegen die substanzwahrenden Investitionen um 4,5 Mio. € auf 15,7 Mio. €.

Insgesamt ist die Entwicklung der Ausgaben für Instandhaltungen und Modernisierung in einem Geschäftsjahr saisonalen Schwankungen unterworfen, da ein Teil der geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht zu jeder Jahreszeit durchgeführt werden kann.

CASHFLOW

DARSTELLUNG DER KAPITALFLUSSRECHNUNG

in Mio. €	9M 2013	9M 2012
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	130,5	314,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	159,7	145,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-479,4	-534,3
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-189,2	-75,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	470,1	278,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	280,9	203,5

Der **CASHFLOW** aus der betrieblichen Tätigkeit verringerte sich um 183,6 Mio. € auf 130,5 Mio. € vor allem aufgrund der Rückzahlung der EKO2-Verbindlichkeit in Höhe von 114,7 Mio. € und den Veränderungen im Working Capital.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit erhöhte sich im Berichtszeitraum um 14,5 Mio. € auf 159,7 Mio. €. Hier wirkten sich geringere Ausgaben für Investitionen in unseren Immobilienbestand aufgrund von witterungsbedingten Verzögerungen aus.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit spiegelt insbesondere die Restrukturierung des GRAND-CMBS und die damit verbundenen Tilgungsleistungen sowie Transaktionskosten wider. Dem gegenüber standen Zuflüsse aus der Erstnotierung an der Frankfurter Börse.

ERLÄUTERUNGEN ZU UNSEREN KENNZAHLEN

BEREINIGTES EBITDA

Das bereinigte EBITDA ist das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen, (einschließlich der Erträge aus übrigen Beteiligungen), das um Sondereinflüsse, um den Nettoertrag aus Bewertungen für Investment Properties und Vorratsimmobilien 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 ergibt sich aus dem bereinigten EBITDA abzüglich des bereinigten EBITDA Vertrieb und stellt das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis der Vermietung dar.

BEREINIGTES EBITDA VERTRIEB

Das bereinigte EBITDA Vertrieb wird auf Basis der wirtschaftlichen Übergänge der veräußerten Objekte ermittelt um das realisierte periodengerechte Ergebnis darzu-

stellen. Es wird daher um die „Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien“ sowie die „Wertveränderung (realisiert) aus dem Abgang zur Veräußerung gehaltenen Immobilien“ bereinigt. Diese Bereinigung dient dazu, Auswirkungen aus der Anwendung des IFRS 5 bei ergebniswirksamen Immobilienverkäufen erst in der Periode zu zeigen, in der die Veräußerung tatsächlich erfolgt.

FFO (Funds from Operations – Mittel aus der operativen Tätigkeit)

Der 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.

FFO 1 (ohne das bereinigte EBITDA Vertrieb), bei dem das bereinigte EBITDA für die entsprechenden Zeiträume angepasst wird um Nettozinszahlungen sowie laufende Ertragsteuern, aber nicht das Betriebsergebnis aus der Verkaufstätigkeit (Bereinigtes EBITDA Vertrieb).

FFO 1 vor Instandhaltung, bei dem das FFO 1 um den Aufwand für Instandhaltung angepasst wird.

AFFO, investitionsbereinigtes FFO 1, bei dem der FFO 1 um die kapitalisierte Instandhaltung bereinigt ist.

FFO 2, bei dem das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien zum FFO 1 für die jeweiligen Zeiträume hinzuge-rechnet wird.

Im Finanzierungsbereich war der Berichtszeitraum durch zwei große Themen geprägt: die Refinanzierung verschiedener Teilportfolien, wie im Rahmen der Ende 2012 erfolgten Restrukturierung vereinbart, sowie die Neuausrichtung der Finanzierungsstrategie unter Berücksichtigung von Unternehmensanleihen.

Im Rahmen der besicherten Refinanzierung von Teilportfolien ist es uns gelungen, in sechs Transaktionen mit Banken und Versicherungen Anschlussfinanzierungen für Portfolien aus der GRAND-Verbriefung mit einem Volumen von rd. 1,7 Mrd. € erfolgreich abzuschließen und zur Auszahlung zu bringen.

Wie im letzten Zwischenbericht bereits berichtet wurde, konnten vor Beginn des Berichtszeitraumes bereits vier Finanzierungen mit einem Volumen von mehr als 1 Mrd. € vereinbart und abgeschlossen werden.

Im Berichtszeitraum haben wir über eine Laufzeit von fünf Jahren mit der Pfandbriefbank AG einen Finanzierungsvertrag über 193,5 Mio. € geschlossen. Die Landesbank Berlin, die Berlin-Hannoversche Hypothekenbank und die Landesbank Baden-Württemberg haben uns eine weitere Finanzierung in Höhe von 470,3 Mio. € mit siebenjähriger Laufzeit zur Verfügung gestellt. Beide Darlehen sind vor der GRAND-Ablösung am 18. Juli 2013 zur Auszahlung gekommen und haben so den Rückführungsbetrag an GRAND entsprechend reduziert.

Alle diese Finanzierungen erfolgten zu marktüblichen Konditionen und es wurden Sicherheiten in Form von Verpfändungen und Grundschulden gestellt. Die Finanzierungen unterliegen marktüblichen und regelmäßig zu überprüfenden Covenants. Querbesicherungen mit anderen Finanzierungen liegen in keinem Fall vor.

Neben dem Abschluss dieser Finanzierungen wurden im Berichtszeitraum die ersten Schritte unternommen um die neue Finanzierungsstrategie der Deutschen Annington zu implementieren, so dass künftig ebenfalls Anleihen zur Portfolio-Finanzierung durch die Deutsche Annington Immobilien SE oder entsprechende Tochtergesellschaften begeben werden. Eine wesentliche Voraussetzung hierfür war die Vergabe eines BBB long term corporate credit ratings durch Standard & Poor's an die Deutsche Annington Immobilien SE am 10. Juni 2013.

Als ersten Schritt haben wir ein unbesichertes Bankdarlehen über 2,5 Mrd. € mit zwei Bankpartnern abgeschlossen, welches nach dem Börsengang in Höhe von 2,3 Mrd. € zur Auszahlung gelangte. Mit den dadurch zur Verfügung stehenden Mitteln wurde am 18. Juli 2013 die GRAND-Verbriefung vollständig zurückgezahlt. Die in der Folge begebenen Anleihen dienen im Wesentlichen der Tilgung dieses Bankdarlehens.

Über die Deutsche Annington Finance B.V., Amsterdam, hat der Konzern am 25. Juli 2013 in seiner Erstemission von Unternehmensanleihen ein Gesamtvolumen von 1,3 Mrd. € erzielt. Die Erstemission bestand aus zwei Tranchen, einer dreijährigen Tranche mit einem Volumen von 700,0 Mio. € und einem Kupon von 2,125 % sowie einer sechsjährigen Tranche im Volumen von 600,0 Mio. € und einem Kupon von 3,125 %.

Die Deutsche Annington erhielt für beide Tranchen von Standard & Poor's ein Rating von BBB.

Darüber hinaus haben wir einen Teil der Nettoerlöse (218,6 Mio. €) aus dem Börsengang am 22. Juli 2013 zur vorzeitigen Rückführung der Portfoliofinanzierung der Deutschen Annington WOGE Vier GmbH & Co. KG, Düsseldorf (Barclays Bank plc) genutzt.

Der durchschnittliche Zinssatz der Kreditverbindlichkeiten der Deutschen Annington betrug zum Stichtag 2,9 % und lag damit deutlich unter dem Vorjahreswert von 3,6 %. Für die Auswirkungen der weiteren Anleiheemissionen verweisen wir auf den Nachtragsbericht.

Im Zusammenhang mit der Emission von unbesicherten Anleihen durch die Deutsche Annington Finance B.V. haben wir uns zur Einhaltung folgender Finanzkennzahlen (Covenants) verpflichtet: Limitations on Incurrence of Financial Indebtedness, Maintenance of Consolidated Coverage Ratio und Maintenance of Total Unencumbered Assets. Die Anforderungen aus den Anleihebedingungen wurden eingehalten.

Hinsichtlich detaillierter weiterer Angaben verweisen wir auf die entsprechenden Ausführungen im Anhang sowie im Nachtragsbericht.

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Ende des Berichtszeitraums gelang der Deutschen Annington am 2. Oktober 2013 mit der erfolgreichen Platzierung einer US-Dollar Anleihe ein weiteres Debüt. Unsere US-Dollar Anleihe, die erste eines europäischen Wohnungsunternehmens, verfügt über zwei Tranchen – vier Jahre mit einem Volumen von 750 Mio. US-\$ und einem Kupon von 3,2 % sowie zehn Jahre mit einem Volumen von 250 Mio. US-\$ und einem Kupon von 5,0 %. Das potentielle Währungsrisiko wurde gleichzeitig durch den Abschluss entsprechender Währungsderivate vollständig abgesichert. Hierbei ergab sich gleichzeitig durch die Zinsdifferenzen zwischen US-Dollar und Euro eine Absenkung der Finanzierungskosten gegenüber dem US-Dollar Kupons.

Den letzten großen Schritt in der Umsetzung der neuen Finanzierungsstrategie erfolgte mit der Auflage eines 4,0 Mrd. € EMTN-Programms (European Medium Term Note-Programm). Dieses Programm ermöglicht uns den flexiblen und schnellen Zugang zu den Fremdkapitalmärkten. Am 8. Oktober 2013 haben wir im Rahmen dieses Programms eine Anleihe mit einem Volumen von 500 Mio. € und achtjähriger Laufzeit ausgereicht.

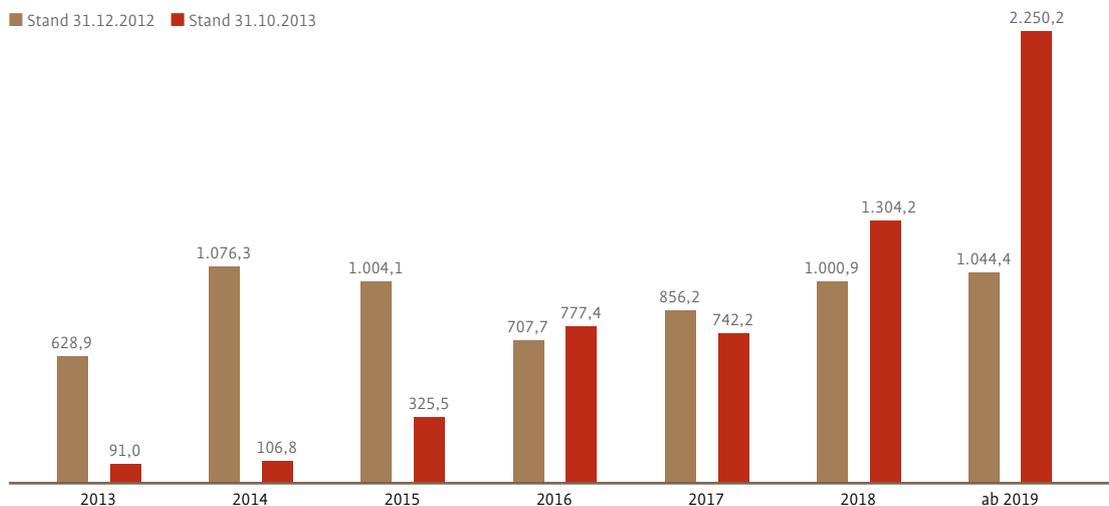
Das Rating von Standard & Poor's für alle diese Anleihen ist ebenfalls BBB.

Der Erlös der Anleihen wurde zur vollständigen Rückzahlung des unbesicherten Bankdarlehens genutzt, so dass dieses am 8. Oktober 2013 vollständig zurückgeführt werden konnte.

Aufgrund der neuen, langfristigen Finanzierungsstruktur stieg der Durchschnittszins in der Gruppe auf 3,3 % per Ende Oktober 2013, und die durchschnittliche Fälligkeit beträgt nun 8,8 Jahre. Die Fälligkeiten der strukturierten Finanzierung ohne Förderdarlehen belaufen sich auf 5,2 Jahre.

Die neue Finanzierungsstruktur der Deutschen Annington führte zum 31. Oktober 2013 zu folgender Fälligkeitsstruktur:

VERGLEICH DER FÄLLIGKEITSSTRUKTUREN IN MIO. €



RISIKOBERICHT

Die Deutsche Annington Immobilien SE überwacht und steuert Risikopositionen im Unternehmen kontinuierlich, um existenzbedrohende Entwicklungen zu vermeiden und gleichzeitig sich bietende Chancen zu nutzen. Die Ausgestaltung des Risikomanagementsystems als angemessenes und effektives Frühwarn- und Steuerungsinstrument orientiert sich an der Unternehmensstrategie und der Portfoliostruktur. Mit dem etablierten Risikomanagement ist der Vorstand jederzeit in der Lage, wesentliche Risiken im Unternehmen bzw. im Unternehmensumfeld rechtzeitig zu identifizieren und zu bewerten sowie entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten. Derzeit sieht der Vorstand der Deutschen Annington Immobilien SE keine Risiken, die den Bestand der Gesellschaft gefährden.

Die Risikoberichterstattung im Zwischenbericht konzentriert sich auf wesentliche Veränderungen der Risikolage, die nach der Erstellung des Konzerngeschäftsberichts 2012 eingetreten sind. Auf eine ausführliche Darstellung der verschiedenen Risikoarten verzichten wir im Zwischenbericht und verweisen auf den Geschäftsbericht.

Insbesondere im Rahmen der sogenannten Finanzkrise sind die Liquiditätsrisiken aus Finanzierungen mit hohen Volumina (Volumenrisiken) im Finanzierungsbereich deutlich geworden. Zur Begrenzung dieser Risiken über-

wachen wir laufend die Finanzierungsmärkte, sind darüber hinaus in ständigem Kontakt mit vielen verschiedenen Marktteilnehmern und überwachen kontinuierlich alle zur Verfügung stehenden Finanzierungsoptionen am Kapital- und Bankenmarkt.

Zusätzlich unterziehen wir unsere bestehenden Finanzierungen einer frühzeitigen Überprüfung vor der jeweiligen Endfälligkeit, um eine Refinanzierbarkeit sicherzustellen. Wir erwarten auch in der Zukunft, die notwendigen Volumina unter Verwendung aller Finanzierungsinstrumente refinanzieren zu können.

Insbesondere im Rahmen unserer besicherten Finanzierung unterliegen die liquiden Zahlungsmittelströme und Zahlungsmittelüberschüsse Verfügungsvorgaben und Verfügungsbeschränkungen. Zum 30. September 2013 unterlagen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von 38,9 Mio. € Verfügungsbeschränkungen bzw. Verfügungsvorgaben.

Insgesamt verfügt die Deutsche Annington Immobilien Gruppe zum Stichtag über liquide Mittel von 280,9 Mio. €. Damit können wir, auch vor dem Hintergrund gegebener Verfügungsbeschränkungen die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der Deutschen Annington Immobilien Gruppe gewährleisten.

PROGNOSEBERICHT

Die Entwicklung unseres Geschäfts in den ersten neun Monaten bestätigt unsere Unternehmensprognose für das Gesamtjahr: Entsprechend gehen wir von einem Anstieg der durchschnittlichen Miete pro Quadratmeter zwischen 1,8 % und 2,0 % aus. Wir erwarten, dass der FFO 1 am oberen Ende unserer Prognose von 210 bis 220 Mio. € liegen wird.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ERWARTUNGEN

Das ifo-Institut erwartet im Jahresverlauf eine wachsende konjunkturelle Erholung. Wenn sich die Staatsschuldenkrise in der Eurozone nicht verschärft, werden sich auch die Binnenwirtschaft sowie die Exporte wieder stärker entwickeln. In der Folge dürften der private Konsum und die Ausrüstungsinvestitionen wieder merklich steigen.

Laut Prognose der Bundesanstalt für Arbeit wird sich die Arbeitslosenquote um 0,2 Prozentpunkte auf 7,0 % erhöhen. In ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2013 geht die Bundesregierung für die Entwicklung der Verbraucherpreise von einem Anstieg um 1,8 % aus. Für das Bruttoinlandsprodukt rechnet die Bundesregierung mit einem Wachstum um 0,4 %.

Nach Einschätzung der Wohnungsmarkt-Experten der HSH Nordbank werden sich die Mieten und Wohnungspreise auch in den kommenden Jahren weiter nach oben entwickeln. Allerdings soll sich das Miet- und Preiswachstum allmählich verlangsamen. Die Gründe hierfür resultieren vor allem aus nachlassenden Nachfrageimpulsen sowie verstärkten Neubau-Aktivitäten.

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES KONZERNS

Mit dem Börsengang haben wir einen wichtigen nächsten Schritt für die Entwicklung unseres Unternehmens gemacht. Der erfolgreiche Börsengang ist nicht zuletzt vor dem Hintergrund des schwierigen Marktumfelds der vergangenen Wochen ein klarer Vertrauensbeweis in unser Geschäftsmodell und unsere Leistungsfähigkeit. Die Deutsche Annington verfügt über eine starke finanzielle Basis und wir treiben das operative Geschäft weiter voran.

In unserem Segment Bewirtschaftung wollen wir auch 2013 die Qualität unserer Wohnungsbestände kontinuierlich weiter verbessern. Unsere Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung werden auf Vorjahresniveau liegen. Ein Großteil der Modernisierungsinvestitionen entfällt auf Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Verbesserung der Wohnqualität durch barrierearmen Umbau. Für die nächsten fünf Jahre haben wir zusätzliche Investitionsmöglichkeiten von mehr als 800 Mio. € im Gesamtportfolio identifiziert und planen, ab 2014 jährlich ungefähr 150 Mio. € zu investieren. Die Planung des Investmentprogramms 2014 mit der Identifikation der Einzelmaßnahmen haben wir bereits abgeschlossen. Damit werden wir zukünftig die Investitionen in die Qualität unseres Wohnungsbestands weiter erhöhen.

Für das laufende Geschäftsjahr gehen wir davon aus, dass wir den Leerstand weiter senken werden. Für die Mieterlöse erwarten wir, das Niveau des Geschäftsjahres 2012 zu erreichen.

Im Geschäftsfeld Privatisierung werden wir 2013 den selektiven Verkauf von Wohnungen fortsetzen. Wir erwarten auch für das Jahr 2013, dass wir über 2.000 Wohneinheiten veräußern werden.

Im Geschäftsfeld Non-Core setzen wir den selektiven Verkauf über das normale Maß hinaus fort und befinden uns momentan in Verhandlungen über die Veräußerung eines Pakets von rund 2.100 Wohneinheiten. Dieses Paket entspricht rund 15 % unseres gesamten Non-Core Bestands.

Beim Finanzergebnis gehen wir von einer sichtbaren Verbesserung aus, bedingt durch die Ablösung der GRAND-Verbriefung sowie das gesicherte Zinsniveau im Rahmen der neuen Finanzierungsstruktur. Die Ablösung der GRAND-Verbriefung und das mit der neuen Finanzierungsstruktur verbundene niedrige Zinsniveau beeinflussen auch das Jahresergebnis positiv.

Für den NAV erwarten wir im letzten Quartal 2013 einen weiteren Anstieg. Außerdem gehen wir davon aus, dass sich die Marktwerte unserer Immobilien erneut positiv entwickeln werden.

ABSCHLUSSBEMERKUNG

Dieser Lagebericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen. Diese zukunftsorientierten Aussagen sind erkennbar durch Formulierungen wie „erwarten“, „beabsichtigen“, „werden“ oder ähnliche Begriffe. Solche Aussagen beruhen auf unseren heutigen Erwartungen, Beurteilungen und Annahmen über zukünftige Entwicklungen und Ereignisse. Sie bergen damit naturgemäß Ungewissheiten und Risiken. Die tatsächlichen Entwicklungen und Ereignisse können sowohl positiv als auch negativ signifikant von den zukunftsgerichteten Aussagen abweichen, so dass sich die erwarteten, antizipierten, beabsichtigten, geglaubten oder geschätzten Entwicklungen und Ereignisse im Nachhinein als nicht korrekt erweisen können.

(Erläuterungen zu wesentlichen Geschäften mit nahe stehenden Personen siehe Kapitel 27 Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen)

Düsseldorf, im Oktober 2013

Der Vorstand



Buch
(CEO)

Freiberg
(COO)

Dr. Kirsten
(CFO)

KONZERN ZWISCHEN ABSCHLUSS

- 33 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 33 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 34 Konzernbilanz
- 35 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 36 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 38 Erläuterungen (inkl. Segmentbericht)
- 63 Versicherung des Vorstands

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.09.2013	01.01.- 30.09.2012 geändert*	01.07.- 30.09.2013	01.07.- 30.09.2012 geändert *
	Erlöse aus der Vermietung	785,2	796,2	262,0	264,2
	Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	14,3	14,0	5,3	4,9
	Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	799,5	810,2	267,3	269,1
	Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	226,1	226,1	59,2	85,8
	Buchwert der veräußerten Immobilien	-207,1	-200,2	-53,1	-78,3
	Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	17,2	17,9	6,1	5,1
	Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	36,2	43,8	12,2	12,6
	Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	540,1	123,6	16,2	42,9
	Materialaufwand	-357,1	-398,8	-119,7	-132,8
	Personalaufwand	-105,7	-79,3	-35,3	-30,6
	Abschreibungen	-4,6	-4,5	-1,8	-1,6
	Sonstige betriebliche Erträge	33,1	23,6	13,9	9,4
	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-63,2	-49,6	-21,3	-16,9
	Finanzerträge	16,8	8,2	9,7	5,9
	Finanzaufwendungen	-221,1	-247,6	-92,7	-84,6
	Ergebnis vor Steuern	674,0	229,6	48,5	73,4
	Ertragsteuern	-199,7	-46,7	-14,4	-2,0
	Periodenergebnis	474,3	182,9	34,1	71,4
	davon entfallen auf:				
	Anteilseigner der DAIG	469,2	183,2	32,4	72,1
	Nicht beherrschende Anteile	5,1	-0,3	1,7	-0,7
	Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €	2,25	0,92	0,14	0,36

33

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in Mio. €	01.01.- 30.09.2013	01.01.- 30.09.2012 geändert*	01.07.- 30.09.2013	01.07.- 30.09.2012 geändert*
Periodenergebnis	474,3	182,9	34,1	71,4
Cashflow Hedges				
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	1,7	-27,9	-3,1	-10,3
Realisierte Gewinne/Verluste	19,1	18,8	5,8	7,1
Steuereffekt	-4,6	2,4	-0,3	0,9
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen				
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	25,4	-45,9	0,0	-45,9
Steuereffekt	-8,3	15,0	-0,1	15,0
Sonstiges Ergebnis	33,3	-37,6	2,3	-33,2
Gesamtergebnis	507,6	145,3	36,4	38,2
davon entfallen auf:				
Anteilseigner der DAIG	502,5	145,4	34,7	38,5
Nicht beherrschende Anteile	5,1	-0,1	1,7	-0,3

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

* Siehe Erläuterungen (4) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

KONZERNBILANZ

34

in Mio. €	Erläuterungen	30.09.2013	31.12.2012
AKTIVA			
	Immaterielle Vermögenswerte	3,2	5,2
	Sachanlagen	17,3	16,2
	Investment Properties	10.279,0	9.843,6
	Finanzielle Vermögenswerte	42,8	44,6
	Sonstige Vermögenswerte	16,4	28,3
	Laufende Ertragsteueransprüche	0,1	0,1
	Latente Steueransprüche	2,2	8,8
	Langfristige Vermögenswerte	10.361,0	9.946,8
	Vorräte	1,9	0,9
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	39,9	20,3
	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4,3	2,1
	Sonstige Vermögenswerte	43,4	26,5
	Laufende Ertragsteueransprüche	8,5	12,8
	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	280,9	470,1
	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	87,1	128,8
	Kurzfristige Vermögenswerte	466,0	661,5
	Summe Aktiva	10.827,0	10.608,3
PASSIVA			
	Gezeichnetes Kapital	224,2	0,1
	Kapitalrücklage	1.453,7	1.052,3
	Gewinnrücklagen	2.147,4	1.661,1
	Sonstige Rücklagen	-30,9	-47,1
	Eigenkapitalanteil der Anteilseigner der DAIG	3.794,4	2.666,4
	Nicht beherrschende Anteile	16,1	11,0
	Eigenkapital	3.810,5	2.677,4
	Rückstellungen	334,1	358,2
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,2	0,3
	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	5.366,2	5.766,7
	Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	0,0	86,3
	Sonstige Verbindlichkeiten	4,8	4,8
	Latente Steuerschulden	923,8	724,2
	Langfristige Schulden	6.629,1	6.940,5
	Rückstellungen	120,5	185,5
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	41,0	46,0
	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	200,7	683,8
	Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	0,0	26,5
	Sonstige Verbindlichkeiten	25,2	48,6
	Kurzfristige Schulden	387,4	990,4
	Schulden	7.016,5	7.930,9
	Summe Passiva	10.827,0	10.608,3

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.-30.09.2013	01.01.-30.09.2012 geändert *
Periodenergebnis		474,3	182,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	7	-540,1	-123,6
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		-17,2	-17,9
Abschreibungen		4,6	4,5
Zinsaufwendungen/-erträge		204,9	240,0
Ertragsteuern		199,7	46,7
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties		-19,0	-18,5
		307,2	314,1
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		1,1	-
Veränderung der Vorräte		-1,0	12,2
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte		-6,3	15,3
Veränderung der Rückstellungen		-30,0	-27,3
Veränderung der Verbindlichkeiten		-18,5	-6,3
Ertragsteuerzahlungen		-122,0	6,1
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		130,5	314,1
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties		206,8	203,6
Einzahlungen aus Abgängen von Immateriellen Vermögenswerten und übrigem Anlagevermögen		0,2	-
Einzahlungen aus dem Abgang Finanzieller Vermögenswerte		0,5	0,1
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	13	-46,5	-60,3
Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und übriges Anlagevermögen		-4,1	-4,7
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (Nettoabfluss)		-	-0,9
Auszahlungen für Investitionen in Finanzielle Vermögenswerte		-	-0,2
Zinseinzahlungen		2,8	7,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		159,7	145,2
Kapitaleinzahlungen	18	400,0	-
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanziellen Verbindlichkeiten	20	5.275,2	151,6
Auszahlungen für die Tilgung von Finanziellen Verbindlichkeiten	20	-5.797,1	-452,5
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen		-	-5,0
Transaktionskosten **		-112,4	-17,3
Auszahlung für Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-25,0	0,0
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen		-26,8	-1,0
Zinsauszahlungen		-193,3	-210,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-479,4	-534,3
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		-189,2	-75,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		470,1	278,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende ***	16	280,9	203,5

* Siehe Erläuterungen (4) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

** 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 38,9 Mio. € (2012: 49,6 Mio. €).

KONZERN- EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

36

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	
Stand 1. Januar 2012	0,1	718,2	1.539,7	
Ausweisänderung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste			-0,4	
Stand 1. Januar 2012 (geändert*)	0,1	718,2	1.539,3	
Periodenergebnis			183,2	
Sonstiges Ergebnis				
Änderungen der Periode			-30,9	
Ergebniswirksame Reklassifizierung				
Gesamtergebnis			152,3	
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			-1,5	
Stand 30. September 2012 (geändert *)	0,1	718,2	1.690,1	
Stand 1. Januar 2013	0,1	1.052,3	1.661,1	
Periodenergebnis			469,2	
Sonstiges Ergebnis				
Änderungen der Periode			17,1	
Ergebniswirksame Reklassifizierung				
Gesamtergebnis			486,3	
Einlagen der Gesellschafter	24,2	239,1		
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	199,9	-199,9		
Zufluss aus Börsennotierung		375,8		
Kosten der Börsennotierung		-13,6		
Stand 30. September 2013	224,2	1.453,7	2.147,4	

Siehe Erläuterung (18) im Konzernanhang

* Siehe Erläuterungen (5) a) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Anhang 31.12.2012.

Sonstige Rücklagen

Reklassifizierungsfähig		Nicht reklassifizierungsfähig		Summe	Eigenkapital der Anteilseigner der DAIG	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
Cashflow Hedges	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste					
-41,4	0,1	-0,4		-41,7	2.216,3	13,5	2.229,8
		0,4		0,4	0,0		0,0
-41,4	0,1			-41,3	2.216,3	13,5	2.229,8
					183,2	-0,3	182,9
-21,3	0,0			-21,3	-52,2		-52,2
14,4				14,4	14,4	0,2	14,6
-6,9	0,0			-6,9	145,4	-0,1	145,3
					-1,5	-2,5	-4,0
-48,3	0,1			-48,2	2.360,2	10,9	2.371,1
-47,2	0,1			-47,1	2.666,4	11,0	2.677,4
					469,2	5,1	474,3
1,6				1,6	18,7	0,0	18,7
14,6				14,6	14,6		14,6
16,2				16,2	502,5	5,1	507,6
					263,3		263,3
					375,8		375,8
					-13,6		-13,6
-31,0	0,1			-30,9	3.794,4	16,1	3.810,5

ERLÄUTERUNGEN

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

1 GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe (im Folgenden: DAIG) ist ein leistungsorientierter Bestandshalter 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. 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 11. Juli 2013 erfolgte die Erstnotierung der Deutschen Annington Immobilien SE im regulierten Markt des Prime Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse.

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 langfristig BBB und kurzfristig A2 mit stabilem Ausblick erhalten.

Der Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2013 wurde entsprechend den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union für Zwischenabschlüsse gemäß IAS 34 anzuwenden sind, erstellt. Weiterhin wurden die Regelungen des WpHG beachtet.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2012 zugrunde lagen. Im Einklang mit IAS 34 wurde für die Darstellung des Konzern-Zwischenabschlusses der DAIG zum 30. September 2013 ein gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 verkürzter Berichtsumfang gewählt.

Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 verwiesen, der die Grundlage für den vorliegenden Konzern-Zwischenabschluss darstellt.

In der Berichtsperiode ergaben sich keine Saison- und Konjunktoreinflüsse, welche die Geschäftstätigkeit der DAIG beeinflussten.

2 KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Unternehmen, die unter der Beherrschung der Deutschen Annington Immobilien SE stehen, werden als Tochterunternehmen in den Konzern-Zwischenabschluss 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 Konsolidierungsmethoden wurden unverändert zum Vorjahresabschluss angewandt. Für eine detaillierte Beschreibung wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 verwiesen.

3 KONSOLIDIERUNGSKREIS

Insgesamt wurden in den Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2013 neben der Deutschen Annington Immobilien SE 109 (31.12.2012: 131) inländische und 3 (31.12.2012: 2) ausländische Unternehmen einbezogen.

Im Januar 2013 wurden 3 Unternehmen erworben, die zum Erwerbszeitpunkt keinen Geschäftsbetrieb darstellten.

Im Berichtszeitraum wurden 6 Unternehmen neu gegründet. Die Abgänge bis zum 30. September 2013 resultieren aus 17 Anwachsungen und 13 Verschmelzungen.

4 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

ÄNDERUNGEN DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung für Betriebskosten werden seit Ende 2012 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. Zum 30. September 2012 erhöhen sich dadurch die Erlöse aus der Vermietung sowie der Materialaufwand um 57,4 Mio. €.

Die DAIG ist mit dem dritten Quartal 2013 dazu übergegangen, den für die Bewertung der Pensionsverpflichtungen relevanten Rechnungszins auf Basis des Global Rate LINK Indexes abzuleiten, da dieser Index eine ausreichend tiefe und repräsentative Grundgesamtheit darstellt. Dies führt zum 30. September 2013 zu einer um 12,2 Mio. € niedrigeren Pensionsverpflichtung.

SCHÄTZUNGEN, ANNAHMEN UND ERMESSENSAUSÜBUNGEN DES MANagements

Die Aufstellung des Konzern-Zwischenabschlusses erfordert bei einigen Bilanzposten Ermessensentscheidungen beziehungsweise Schätzungen, die sich auf den Ansatz und die Bewertung in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung auswirken.

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.

Bis einschließlich des Geschäftsjahres 2012 bewertete DAIG ihr Portfolio anhand des Ertragswertverfahrens (income capitalisation method). Dabei wird der Fair Value der Investment Properties basierend auf Vertrags- und Marktmieten sowie risikoadjustierter Kapitalisierungszinssätze (capitalised interest rates) ermittelt. Die dabei angewandten Zinssätze wurden von der Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarkts abgeleitet, durch zahlreiche Faktoren angepasst, um Risiken im Zusammenhang mit der jeweiligen Immobilie zu reflektieren, und mit Hilfe eines Rating-Systems den relevanten Gebäuden zugeordnet; alle Immobilien im Portfolio wurden nach einem Rating-System im Hinblick auf ihre Qualität, ihrer Vermarktbarkeit und deren 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 die Bewertungsmethodik durch die Anwendung der sogenannten Discounted-Cash-Flow (DCF)-Methodik verfeinert. In der DCF-Methodik werden die erwarteten künftigen Erträge und Kosten der Immobilie über einen Zeitraum, in der Regel über zehn Jahre, prognostiziert. Um die prognostizierten Cashflows abzubilden, werden verschiedene Parameter wie zu erwartendes Mietwachstum, Entwicklung der Leerstände und zu erwartende Instandhaltungskosten mit einbezogen. Auf dieser Grundlage werden die prognostizierten Cashflows berechnet und dann zum Bewertungsstichtag, auf einer jährlichen Basis, als Barwert diskontiert. Darüber hinaus wird der Endwert der Immobilie (terminal value) am Ende des jeweiligen 10-jährigen Betrachtungszeitraums über den zu erwartenden stabilisierten Jahresreinertrag (net operating income) und einem angemessenen Kapitalisierungszinssatz ermittelt. Der Endwert wird zum Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Der angewandte Diskontierungszinssatz spiegelt die Marktsituation, die Lage, den Gebäudezustand, die Vermietungssituation, die Renditeerwartungen eines potenziellen Investors und die gewisse Unsicherheit sowie das inhärente Risiko der prognostizierten künftigen Cashflows der Immobilie wider, während der verwendete Kapitalisierungszinssatz sich aus dem Diskontierungssatz ableitet.

Erstmalig wurde die aktuelle Methode vom externen Gutachter CBRE Group Inc. (CBRE) angewendet und die DAIG verwendete die Bewertungsergebnisse von CBRE in ihrem Konzern-Zwischenabschluss 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. Zum 30. September 2013 erfolgte eine Fortschreibung der Fair Values durch den externen Gutachter CBRE Group Inc. (CBRE). Die insgesamt positive Marktentwicklung der ersten neun Monate des Jahres 2013 und die verwendeten erweiterten Ansätze von Annahmen und Einschätzungen führten zu einem Ergebnis durch Fair Value-Anpassungen von 540,1 Mio. € im Neunmonatszeitraum endend zum 30. September 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 (Fair Value) des Investmentportfolios werden als Gewinne oder Verluste in der Gewinn- und- Verlustrechnung der Gruppe erfasst und können somit die Ertragslage der DAIG wesentlich beeinflussen.

Sämtliche sonstige Annahmen und Schätzungen basieren auf Prämissen, die zum Bilanzstichtag bestanden. Deren Ermittlungsmethodik folgt dabei grundsätzlich der des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2012. Die tatsächlichen Werte können von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen, wenn sich die genannten Rahmenbedingungen entgegen den Erwartungen zum Bilanzstichtag entwickeln.

ÄNDERUNGEN DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN AUFGRUND NEUER STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen wurden erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2013 angewendet.

IAS 19 (REVISED 2011) „LEISTUNGEN AN ARBEITNEHMER“

Da die DAIG bereits die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste im sonstigen Ergebnis erfasst, hat diese Änderung keine Auswirkungen auf den Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2013.

Der geänderte IAS 19 ersetzt die erwarteten Erträge aus Planvermögen und den Zinsaufwand auf die Pensionsverpflichtung durch eine einheitliche Nettozinskomponente. Die Erfassung der Verzinsung des Planvermögens auf Basis des Diskontierungssatzes der Pensionsverpflichtung zu Periodenbeginn führt zu einem – gegenüber dem bisher angewandten Verfahren – um 0,2 Mio. € höheren Zinsergebnis.

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. Aufgrund der ratierlichen Ansammlung der Aufstockungsbeträge über die betreffenden aktiven Dienstjahre der altersteilzeitbegünstigten Arbeitnehmer ergibt sich zum 30. September 2013 eine um 0,2 Mio. € niedrigere Rückstellung für Altersteilzeit.

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.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

5 ERLÖSE AUS DER IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

in Mio. €	01.01.-30.09.2013	01.01.-30.09.2012 geändert *
Mieteinnahmen	546,1	547,3
Betriebskosten	239,1	248,9
Erlöse aus der Vermietung	785,2	796,2
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	14,3	14,0
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	799,5	810,2

* Siehe Erläuterungen (4) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

6 ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN

in Mio. €	01.01.-30.09.2013	01.01.-30.09.2012
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	98,5	100,6
Buchwert der veräußerten Investment Properties	-79,5	-82,1
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	19,0	18,5
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-	20,1
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-	-12,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-	7,4
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	127,6	105,4
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-127,6	-105,4
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	17,2	17,9
Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	17,2	17,9
	36,2	43,8

Die Wertanpassung von zur Veräußerung vorgesehenen Investment Properties führte zum 30. September 2013 zu einem positiven Ergebnis von 17,2 Mio. € (1. Quartal bis 3. Quartal 2012: 17,9 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 2013 saldiert zu einem positiven Ergebnis in Höhe von 540,1 Mio. € (1. Quartal bis 3. Quartal 2012: 123,6 Mio. €) (siehe Erläuterung (13) Investment Properties).

8 MATERIALAUFWAND

in Mio. €	01.01.-30.09.2013	01.01.-30.09.2012 geändert *
Aufwendungen für Betriebskosten	240,2	261,9
Aufwendungen für Instandhaltung	72,9	86,4
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	44,0	50,5
	357,1	398,8

* Siehe Erläuterungen (4) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

9 PERSONALAUFWAND

in Mio. €	01.01.-30.09.2013	01.01.-30.09.2012
Löhne und Gehälter	87,5	65,5
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	18,2	13,8
	105,7	79,3

Zum 30. September 2013 waren 2.669 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (30. September 2012: 1.953) in der DAIG beschäftigt. Die Personalaufwendungen enthalten die entsprechenden Personalkosten der eigenen Handwerkerorganisation für Instandhaltungsleistungen.

10 FINANZAUFWENDUNGEN

Die Finanzaufwendungen betreffen hauptsächlich den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden.

In den Zinsaufwendungen sind die Zinsanteile an Rückstellungszuführungen für Pensionen in Höhe von 6,1 Mio. € (1. Quartal bis 3. Quartal 2012: 8,1 Mio. €) und für sonstige übrige Rückstellungen in Höhe von 0,4 Mio. € (1. Quartal bis 3. Quartal 2012: 1,6 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. € (1. Quartal bis 3. Quartal 2012: 4,4 Mio. €) erfasst sowie gegenläufig in Höhe von 1,9 Mio. € der positive Zinseffekt aus der vorzeitigen vollständigen Rückzahlung dieser Ertragsteuerverbindlichkeiten.

Die im Berichtszeitraum angefallenen Zinsaufwendungen aus Swaps betragen 30,5 Mio. € (1. Quartal bis 3. Quartal 2012: 24,2 Mio. €).

11 ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern betreffen mit -0,4 Mio. € (1. Quartal bis 3. Quartal 2012: -2,1 Mio. €) laufende Steuern und mit 200,1 Mio. € (1. Quartal bis 3. Quartal 2012: 48,8 Mio. €) latente Steuern.

Dem Ertragsteueraufwand liegt der für das gesamte Geschäftsjahr zu erwartende durchschnittliche effektive Konzernsteuersatz zugrunde. Der für 2013 erwartete effektive Konzernsteuersatz für laufende und latente Steuern beträgt 29,63 % (1. Quartal bis 3. Quartal 2012: 20,3 %). 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.

	01.01. - 30.09.2013	01.01. - 30.09.2012
Auf die Anteilseigner der DAIG entfallendes Periodenergebnis in Mio. €	469,2	183,2
Gewichteter Durchschnitt der Aktien, in Stück	208.184.408	200.000.000
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €	2,25	0,92

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 Bar-einlage 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 ist somit mit dem verwässerten Ergebnis identisch.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

13 INVESTMENT PROPERTIES

in Mio. €	
Stand: 01. Januar 2013	9.843,6
Zugänge	0,9
Aktivierete Modernisierungskosten	42,3
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-85,6
Abgänge	-79,5
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	540,1*
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	17,2
Stand: 30. September 2013	10.279,0
Stand: 01. Januar 2012	9.893,8
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	9.843,6

* Weitere Erläuterungen siehe Kapitel (4) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Absatz Schätzungen, Annahmen und Ermessensausübungen des Managements.

Mit Beginn des Geschäftsjahres 2013 hat die DAIG die Bewertungsmethodik auf die sogenannte Discounted-Cash-Flow (DCF)-Methodik angepasst. Zum 30. September 2013 erfolgte eine Fortschreibung der Fair Values auf Basis dieser aktualisierten Methode durch den externen Gutachter CBRE Group Inc. (CBRE).

Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse stellen sich zum 30. September 2013 wie folgt dar:

Bewertungsparameter	
Verwaltungskosten	durchschnittlich 233 € pro Mieteinheit / Jahr
Instandhaltungskosten	durchschnittlich 9,01 € pro m ² / Jahr
Diskontierungszinssatz	durchschnittlich 6,1 %
Kapitalisierungszinssatz	durchschnittlich 5,1 %
Mietsteigerung / Jahr	stabilisiert bei etwa 1,2 % / Jahr
Stabilisierte Leerstandsquote	durchschnittlich 3,0 %
Bewertungsergebnisse	
Nettoanfangsrendite	5,1 %
Istmieten-Multiplikator	14,1-fach
Marktwert pro m ²	889 € pro m ² Mietfläche

Die insgesamt positive Marktentwicklung der ersten neun Monate des Jahres 2013 und die verwendeten erweiterten Ansätze von Annahmen und Einschätzungen führten zu einem Ergebnis durch Fair Value-Anpassungen von 540,1 Mio. € im Neunmonatszeitraum endend zum 30. September 2013.

Zukünftig und wie marktüblich, wird die DAIG die DCF-Methodik verwenden. Darüber hinaus wird in der Zukunft ein externer und unabhängiger Gutachter beauftragt, das DAIG Immobilienportfolio zumindest jährlich zu bewerten.

14 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in Mio. €	30.09.2013		31.12.2012	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Übrige Beteiligungen	1,6	-	1,6	-
Ausleihungen an nahe stehende Unternehmen	33,6	-	33,7	-
Wertpapiere	3,8	-	3,8	-
Sonstige Ausleihungen	3,8	-	5,5	-
Sonstige Derivate	-	4,3	-	-
Dividenden von übrigen Beteiligungen	-	-	-	2,1
	42,8	4,3	44,6	2,1

15 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in Mio. €	30.09.2013	31.12.2012
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	25,5	8,6
Forderungen aus Vermietung	14,0	11,1
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,4	0,6
	39,9	20,3

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 280,9 Mio. € (31.12.2012: 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 38,9 Mio. € (31.12.2012: 363,0 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen.

17 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte in Höhe von 87,1 Mio. € (31.12.2012: 128,8 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**

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 Deutsche 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 1.453,7 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 20,2 Mio. € wurden unter Berücksichtigung latenter Steuereffekte in Höhe von 6,6 Mio. € mit der Kapitalrücklage verrechnet.

19 RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen setzen sich zum 30. September 2013 aus Pensionsrückstellungen in Höhe von 290,7 Mio. € (31.12.2012: 319,0 Mio. €), Steuerrückstellungen für laufende Ertragsteuern von 59,0 Mio. € (31.12.2012: 71,4 Mio. €) und übrige Rückstellungen von insgesamt 104,9 Mio. € (31.12.2012: 153,3 Mio. €) zusammen.

20 SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in Mio. €	30.09.2013		31.12.2012	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	2.559,1	146,8	1.297,0	337,1
gegenüber anderen Kreditgebern	2.756,4	27,6	4.402,6	300,5
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	10,5	-	35,4
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	-	7,2	-	7,0
Cashflow Hedges	50,7	-	67,1	-
Sonstige Derivate	-	4,1	-	-
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	-	4,5	-	3,8
	5.366,2	200,7	5.766,7	683,8

Die Nominalverpflichtungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern haben sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	30.09.2013	31.12.2012
Verbriefungsfinanzierung		
GRAND plc	-	4.325,3
Unternehmensanleihen	1.300,0	-
Term Loan	1.000,0	-
Portfoliofinanzierungen		
Barclays Bank plc	-	220,8
Landesbank Hessen-Thüringen und SEB AG	249,5	252,8
Norddeutsche Landesbank (1)	145,7	147,3
Corealcredit Bank AG	163,2	166,8
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank (Landesbank Berlin)	650,8	-
Nordrheinische Ärzteversorgung	38,8	-
AXA S.A. (Société Générale S.A.)	175,6	-
Norddeutsche Landesbank (2)	130,1	-
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden-Württemberg	470,1	-
Pfandbriefbank AG	191,1	-
Hypothekendarlehen	1.042,6	1.205,5
	5.557,5	6.318,5

Bis zum 30. September 2013 erfolgten planmäßige Tilgungen von insgesamt 5.654,6 Mio. € sowie außerplanmäßige Rückzahlungen von Hypothekendarlehen in Höhe von 142,5 Mio. €. Dem standen Darlehensaufnahmen in Höhe von 5.275,2 Mio. € gegenüber.

GRAND PLC

Am 17. Januar 2013 wurden als weiterer Schritt im Rahmen der GRAND-Restrukturierung 240,0 Mio. € aus den liquiden Mitteln vertragsgemäß zur Tilgung von Inhaberschuldverschreibungen (REF-Notes) verwendet und die zum Jahresende 2012 ausstehenden kurzfristigen Verbindlichkeiten entsprechend reduziert. Diese Tilgung erfolgte zusätzlich zu den laufenden Tilgungen in Höhe von 120,1 Mio. € aus Verkaufserlösen.

Wie bereits im Rahmen der GRAND-Restrukturierung vereinbart, sind am 17. Januar 2013 weitere Verbindlichkeiten der Securitisation-Gruppe in Höhe von 240,0 Mio. € in nachrangige Inhaberschuldverschreibungen („S“-REF Notes) umgewandelt worden.

Im Rahmen der vollständigen Rückführung der GRAND-Verbriefung wurden die verbliebenen „S“-REF Notes im Konzern gegen das „S“ loan auf Ebene der Deutschen Annington Immobilien SE aufgerechnet.

TERM LOAN

Am 3. Juni 2013 hat die Deutsche Annington Immobilien SE eine Kreditvereinbarung (Term Loan) über 2,5 Mrd. € mit der JP Morgan Limited und der Morgan Stanley Bank International Limited vereinbart, die am 10. Juni 2013 vom Aufsichtsrat gebilligt wurde. Am 18. Juli 2013 wurde diese Kreditvereinbarung in Höhe von 2,3 Mrd. € in Anspruch genommen und die verbliebenen Portfolien der GRAND-Verbriefung in Höhe von 2.236,9 Mio. € vorzeitig abgelöst.

UNTERNEHMENSANLEIHEN

Am 25. Juli 2013 hat die DAIG eine Anleihe in Höhe von 700 Mio. € mit einer Laufzeit von drei Jahren und einem Kupon von 2,125 % (WKN: A1HNTJ; ISIN: DE000A1HNTJ5) 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 Kupon von 3,125 % (WKN: A1HWN5; ISIN: DE000A1HWN52). Die Zinszahlungstermine sind jeweils der 25. Juli eines Jahres beginnend mit dem Jahr 2014.

Die Nettozuflüsse der Anleihen wurden dazu verwendet, einen Teil des Term Loans (Tranche A) am 25. Juli 2013 in Höhe von 1,3 Mrd. Euro zurückzuführen.

BERLIN-HANNOVERSCHE HYPOTHEKENBANK (LANDESBANK BERLIN)

Die im Dezember 2012 ausgehandelte Teilrefinanzierung der Securitisation-Gruppe mit der Berlin-Hannoversche Hypothekendarlehenbank (Landesbank Berlin) kam am 14. Februar 2013 mit einem Kreditbetrag in Höhe von 654,3 Mio. € zur Auszahlung. 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.

NORDRHEINISCHE ÄRZTEVERSORGUNG

Des Weiteren wurde am 28. März 2013 ein Darlehensvertrag mit der Nordrheinischen Ärzteversorgung, Düsseldorf, über 39,5 Mio. € zur weiteren Teilrefinanzierung der Securitisation-Gruppe unterzeichnet. Der Kreditvertrag sieht eine Laufzeit von zehn Jahren und einen fixen Zinssatz von 3,49 % vor und wurde am 15. April 2013 ausgezahlt. Unter Verwendung weiterer liquider Mittel wurden im April 2013 im Rahmen dieser Transaktion Verbindlichkeiten der Securitisation-Gruppe in Höhe von 40,8 Mio. € getilgt. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden und Abtretungen gestellt.

AXA S.A. (SOCIÉTÉ GÉNÉRALE S.A.)

Mit der AXA S.A. (Société Générale) wurde am 26. Juni 2013 ein Darlehensvertrag über insgesamt 176,4 Mio. € abgeschlossen und ausgezahlt. 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. Im Rahmen dieser Refinanzierung wurden 164,6 Mio. € der ausstehenden REF-Notes getilgt. Die verbleibenden Beträge wurden zur Finanzierung der Transaktionskosten verwendet.

NORDDEUTSCHE LANDESBANK (2)

Am 28. Juni 2013 kam eine vereinbarte Finanzierung mit der Norddeutschen Landesbank (2) über 130,3 Mio. € zur Auszahlung. Diese Finanzierung hat eine Laufzeit von zehn Jahren und einen gewichteten Zinssatz von 3,05 %. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt. Neben der Rückführung der ausstehenden REF-Notes in Höhe von 105,8 Mio. € flossen 18,7 Mio. € in die Tilgung von Hypothekendarlehen. Die verbleibenden Beträge wurden zur Finanzierung der Transaktionskosten verwendet.

BERLIN-HANNOVERSCHE HYPOTHEKENBANK, LANDESBANK BERLIN UND LANDESBANK BADEN-WÜRTTEMBERG

Die Berlin-Hannoversche Hypothekbank hat in einem Konsortium mit zwei weiteren deutschen Pfandbriefbanken am 2. Juli 2013 ein weiteres Darlehen über 470,3 Mio. € ausgezahlt. Der Zinssatz beträgt gewichtet 3,52 % bei einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2020. Auch hier wurden die üblichen Sicherheiten – Abtretungen, Verpfändungen und Grundschulden – gestellt. Das Darlehen wurde zur Rückführung ausstehender REF-Notes sowie für die Ablösung bestehender Hypothekendarlehen und die Begleichung der Transaktionskosten verwendet.

PFANDBRIEFBANK AG

Am 5. Juli 2013 hat die Pfandbriefbank AG eine Finanzierung über 193,5 Mio. € zur Verfügung gestellt. Die Laufzeit beträgt fünf Jahre und der gewichtete Zins liegt bei 3,25 %. Sicherheiten wurden in Form von Abtretungen, Verpfändungen und Grundschulden gestellt. Das Darlehen wurde zur Rückführung ausstehender REF-Notes sowie für die Begleichung der Transaktionskosten verwendet.

21 SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 30,0 Mio. € (31.12.2012: 53,4 Mio. €) enthalten mit 7,7 Mio. € (31.12.2012: 24,8 Mio. €) die von Mietern geleisteten Abschlagszahlungen auf Betriebskosten nach der Verrechnung mit den korrespondierenden unfertigen Leistungen.

SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN UND ANGABEN

22 ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZU DEN FINANZINSTRUMENTEN

Bewertungskategorien und Klassen:	Bewertungs- Kategorie nach IAS 39	Buchwerte 30.09.2013
in Mio. €		
Vermögenswerte		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	280,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	LaR	25,5
Forderungen aus Vermietung	LaR	14,0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	LaR	0,4
Sonstige Vermögenswerte		
Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen	LaR	7,5
Finanzielle Vermögenswerte		
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	LaR	33,6
Sonstige Ausleihungen	LaR	3,8
Sonstige originäre finanzielle Vermögenswerte		
Langfristige Wertpapiere	AfS	3,8
Übrige Beteiligungen	AfS	1,6
Derivative finanzielle Vermögenswerte		
Sonstige Derivate	HfT	4,3
Schulden		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	FLAC	22,2
Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	FLAC	18,9
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten		
gegenüber Kreditinstituten	FLAC	2.705,9
gegenüber anderen Kreditgebern	FLAC	2.692,2
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	FLAC	10,5
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n.a.	91,8
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten		
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	FLHfT	7,2
Sonstige Derivate	FLHfT	4,1
Cashflow Hedges	n.a.	50,7
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	n.a.	4,5
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:		
Loans and Receivables	LaR	365,7
Available-for-Sale financial assets	AfS	5,4
Held-for-Trading	HfT	4,3
Financial Liabilities Held-for-Trading	FLHfT	11,3
Financial Liabilities measured at Amortised Cost	FLAC	5.449,7
Finanzielle Vermögenswerte und Finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht unter IAS 39 fallen		
Leistungen an Arbeitnehmer IAS 19		
Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen		8,4
Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung		0,1
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		290,6

Wertansatz Bilanz nach IAS 39

Nominalwert	fortgeführte Anschaffungs- kosten	Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Wertansatz Bilanz nach IAS 17	Fair Value 30.09.2013
280,9						280,9
	25,5					25,5
	14,0					14,0
	0,4					0,4
	7,5					7,5
	33,6					38,2
	3,8					3,8
				3,8		3,8
		1,6				1,6
			4,3			4,3
	22,2					22,2
	18,9					18,9
	2.705,9					3.776,3
	2.692,2					1.706,0
	10,5					10,5
					91,8	111,7
			7,2			7,2
			4,1			4,1
			10,8	39,9		50,7
			4,5			4,5
280,9	84,8	0,0	0,0	0,0	0,0	370,3
0,0	0,0	1,6	0,0	3,8	0,0	5,4
0,0	0,0	0,0	4,3	0,0	0,0	4,3
0,0	0,0	0,0	11,3	0,0	0,0	11,3
0,0	5.449,7	0,0	0,0	0,0	0,0	5.533,9

FINANZINSTRUMENTE BEWERTET ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT

in Mio. €	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Vermögenswerte				
Sonstige originäre finanzielle Vermögenswerte				
Langfristige Wertpapiere	3,8	-	-	3,8
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Sonstige Derivate	-	4,3	-	4,3
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	-	-	7,2	7,2
Cashflow Hedges	-	50,7	-	50,7
Sonstige Derivate	-	4,1	-	4,1

Der beizulegende Zeitwert von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten basiert auf dem notierten Marktpreis zum Bilanzstichtag.

Die Fair Value-Bewertung der sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten erfolgt durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows mittels der aktuellen Zinsstrukturkurve zum Bilanzstichtag und unter Berücksichtigung eines quotalen Risikoaufschlages entsprechend der zuletzt am Markt getätigten Transaktionen.

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. Insgesamt ergab sich zum Berichtszeitpunkt keine wesentliche Wertänderung. Die nicht beobachtbaren Bewertungsparameter könnten durch eine Änderung des Unternehmenswertes dieser Gesellschaften schwanken. Eine hohe Wertänderung ist allerdings nicht wahrscheinlich, da das Geschäftsmodell gut prognostizierbar ist.

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 (3M- und 6M-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.

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. Auf Basis dieser Zahlungen wird der Nettobarwert für die zukünftigen Zeiträume berechnet und über eine kreditrisikoadjustierte Diskontierung der beizulegende Zeitwert bestimmt.

23 FINANZIELLES RISIKOMANAGEMENT

Die bestehenden finanziellen Risiken in der DAIG haben sich seit dem 31. Dezember 2012 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 2012 verwiesen.

24 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Das Nominalvolumen der Zinsswaps beträgt zum Berichtszeitpunkt 1.000,9 Mio. € (31.12.2012: 800,5 Mio. €). Die Zinskonditionen variieren zwischen 1,295 % und 4,400 % bei ursprünglichen Laufzeiten von 4,75 bis zehn Jahren.

In Zusammenhang mit der Refinanzierung durch die Norddeutsche Landesbank wurde zum 28. Juni 2013 ein Fixed Payer Swap zum Bezugsbetrag von 86,6 Mio. € mit einer Laufzeit von zehn Jahren abgeschlossen.

Des Weiteren wurden in Verbindung mit der Refinanzierung seitens der Pfandbriefbank zwei Fixed Payer Swaps in Höhe von 90,5 Mio. € bzw. 103,0 Mio. € mit einer Laufzeit von fünf Jahren abgeschlossen, die zum 5. Juli 2013 wirksam werden.

Darüber hinaus wurden zeitgleich mit der Refinanzierung durch den Versicherungskonzern AXA mit der Société Générale zwei Forward Starting Swaps in Höhe von 88,0 Mio. € bzw. 61,3 Mio. € mit einer Laufzeit von 4,75 Jahren abgeschlossen, die zum 30. September 2013 wirksam werden.

Am 25. September 2013 wurden zu gleichen Teilen mit JP Morgan Limited und der Morgan Stanley Bank International Limited jeweils zwei Fremdwährungsswaps abgeschlossen, die mit der Begebung einer Anleihe in Höhe von 1.000 Mio. US-\$ zum 2. Oktober 2013 Wirksamkeit erlangen. Die auf jeweils 375 Mio. US-\$ lautenden Sicherungsinstrumente haben eine Laufzeit von vier Jahren, die auf jeweils 125 Mio. US-\$ lautenden Fremdwährungsswaps konnten für zehn Jahre abgeschlossen werden.

Im Rahmen des Cashflow Hedge-Accounting wurden zum 30. September 2013 langfristige Derivate mit negativen Marktwerten in Höhe von insgesamt 50,7 Mio. € unter den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die im Rahmen der Rückzahlung der GRAND-Verbriefung an die Deutsche Annington Immobilien SE übertragenen Zinssicherungsgeschäfte wurden angepasst zur Sicherung des Term Loans übernommen. Nach Rückführung des Term Loans im Oktober waren die Zinssicherungsinstrumente nicht mehr erforderlich und wurden im Oktober deshalb mit einem Buchgewinn von 0,2 Mio. € veräußert. Zum 30. September 2013 sind diese nicht in einem Hedge-Accounting designierten Zinssicherungsinstrumente mit ihren Marktwerten in Höhe von +4,3 Mio. € und -4,1 Mio. € jeweils unter den kurzfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerten bzw. Verbindlichkeiten ausgewiesen.

25 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die DAIG ist ein integriertes Wohnungswirtschaftsunternehmen, dessen Kerngeschäft die wertsteigernde Bewirtschaftung seiner Wohnimmobilienbestände und die gezielte Privatisierung bzw. Veräußerung von Beständen umfasst. Die Immobilienbestände befinden sich ausschließlich in Deutschland.

Das Segment Bewirtschaftung umfasst die Vermarktung und Betreuung der Wohnungsbestände sowie deren Instandhaltung und Modernisierung mit dem Schwerpunkt einer nachhaltigen Stärkung der Mieterlöse sowie die Optimierung der Betriebskosten.

Das Segment Vertrieb veräußert gezielt Immobilienbestände sowohl im Wege des Einzel- wie auch im Wege des Blockverkaufs an Mieter, zukünftige Selbstnutzer sowie an kommerzielle Investoren zur Optimierung der Ertragskraft des Gesamtportfolios und Generierung von Cashflows.

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 gem. 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 gem. IAS 40 (adjusted EBITDA). Die Segmente werden unter Außerachtlassung der an Mieter abrechenbaren Betriebskosten betrachtet, die eigenständig dargestellt werden. Konzerninnenbeziehungen werden nach Drittvergleichsmaßstäben abgerechnet.

Die zentralen Entscheidungsträger fokussieren sich in der internen Berichterstattung seit dem 30. Juni 2013 lediglich auf das bereinigte EBITDA. Die Sondereinflüsse und das aus der IFRS Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete EBITDA werden nur noch auf Gesamtgruppenebene betrachtet.

01.01. - 30.09.2013 in Mio. €	Bewirt- schaftung	Vertrieb	Gesamt Segmente	Betriebs- kosten	Konzern
Segmenterlöse	560,4	226,1	786,5	239,1	1.025,6
EBITDA (bereinigt um Sondereinflüsse)	335,7	27,4	363,1	0,0	363,1
Sondereinflüsse					-18,5
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien					-1,1
EBITDA IFRS					343,5
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

01.01. - 30.09.2012 in Mio. €	Bewirt- schaftung	Vertrieb	Gesamt Segmente	Betriebs- kosten	Konzern
Segmenterlöse	561,3	226,1	787,4	248,9	1.036,3
EBITDA (bereinigt um Sondereinflüsse)	322,9	29,6	352,5	0,0	352,5
Sondereinflüsse					-5,4
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien					3,4
EBITDA IFRS					350,5
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties					123,6
Abschreibungen					-4,5
Erträge aus sonstigen Beteiligungen					-0,6
Finanzerträge					8,2
Finanzaufwendungen					-247,6
EBT					229,6
Ertragsteuern					-46,7
Periodenergebnis					182,9

Die vergleichbaren Segmentzahlen 2012 und 2013 für die Quartalscheiben 01.07. bis 30.09. stellen sich wie folgt dar:

01.07. - 30.09.2013 in Mio. €	Bewirt- schaftung	Vertrieb	Gesamt Segmente	Betriebs- kosten	Konzern
Segmenterlöse	187,3	59,2	246,5	80,0	326,5
EBITDA (bereinigt um Sondereinflüsse)	113,6	7,8	121,4	0,0	121,4
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

01.07. - 30.09.2012 in Mio. €	Bewirt- schaftung	Vertrieb	Gesamt Segmente	Betriebs- kosten	Konzern
Segmenterlöse	186,8	85,8	272,6	82,3	354,9
EBITDA (bereinigt um Sondereinflüsse)	104,7	10,3	115,0	0,0	115,0
Sondereinflüsse					-2,5
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien					-1,3
EBITDA IFRS					111,2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties					42,9
Abschreibungen					-1,6
Erträge aus sonstigen Beteiligungen					-0,4
Finanzerträge					5,9
Finanzaufwendungen					-84,6
EBT					73,4
Ertragsteuern					-2,0
Periodenergebnis					71,4

26 EVENTUALSCHULDEN

Die Grundstücksübertragungsverpflichtungen sind im Vergleich zum 31. Dezember 2012 von 70,1 Mio. € um 49,9 Mio. € auf 20,2 Mio. € gesunken. Eine detaillierte Beschreibung der Eventualschulden findet sich im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012.

27 BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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 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., Luxemburg, von 2,8 Mio. € (31.12.2012: 15,0 Mio. €) in den sonstigen Vermögenswerten aus.

Am 28. Juni 2013 wurde eine neue Long-Term-Incentive-Vereinbarung geschlossen. Diese regelt einerseits die Ablösung der bisherigen LTIP-Vereinbarungen, einschließlich einer im zweiten Quartal neu abgeschlossenen LTIP-Vereinbarung, 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 wird den Vorständen zum Zeitpunkt der Erstnotierung zur Abgeltung sämtlicher Ansprüche aus dem bisherigen LTIP eine Einmalvergütung in Höhe von brutto 6,3 Mio. € gewährt.

Die einzelnen Vorstandsmitglieder erwarben zum Börsengang 171.424 Aktien zum Preis von 16,50 € je Aktie; 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 Fünfjahrestranchen zu je 20 % der gewährten Gesamtzahl an virtuellen Aktien verdient werden. 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 zu jedem Jahrestag der Erstnotierung fällig, spätestens jedoch zum 30. September 2019 werden die Beträge aus dem LTIP insgesamt fällig (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:

Parameter der Zielerreichung	Einflussgrößen auf die Parameter
NAV	NAV Steigerung je Aktie im Verhältnis zu der im Vertrag definierten Vergleichsgruppe
TSR	Um die Dividendenzahlungen angepasste Steigerung des Marktschlusskurses (i.d.R. Börsenkurs) im Verhältnis zu der im Vertrag definierten Vergleichsgruppe
AFFO	Verhältnis des AFFO aus dem letzten Abschluss und der Mittelfristplanung

Der Aufsichtsrat hat das Recht und die Pflicht bei signifikanten Veränderungen im Konzern die Berechnungsmodalitäten sachgerecht anzupassen.

Für die Bilanzierung eines Vergütungsplanes mit Barausgleich (cash-settled-plan) ist zu jedem Bilanzstichtag der Zeitwert des Vergütungsplanes zu ermitteln und für die jeweilige Jahresportion erfolgswirksam zu erfassen. Änderungen des Zeitwertes bereits verdienter Tranchen werden ebenfalls zu jedem Stichtag erfolgswirksam erfasst.

Auf Basis der LTIP Vereinbarung und der gutachterlichen Berechnungsgrundlagen ergibt sich zum Erstbewertungsstichtag (11. Juli 2013) ein Fair Value von 15,3 Mio. €. Entsprechend der Entwicklung des Marktwertes der Aktie sowie des jeweiligen Zielerreichungsgrades kann der jährliche Aufwand erheblich nach oben oder nach unten hiervon abweichen. Zum Berichtszeitpunkt wurden 2,1 Mio. € aufwandswirksam in den Rückstellungen erfasst.

Die unter den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesene Forderung gegenüber der Monterey Holdings I S.à r.l., Luxembourg, in Höhe von 4,8 Mio. € betrifft Kosten im Zusammenhang mit dem Börsengang, die seitens der DAIG beglichen wurden, jedoch auf die ehemals alleinige Gesellschafterin, Monterey Holdings I S.à r.l., Luxembourg, entfallen.

28 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Mit dem 2. 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 Zinskupon von 3,20 % bei 100 % Auszahlung und eine Tranche über 250 Mio. US-\$ mit einer Laufzeit von zehn Jahren und einem Zinskupon 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 Währungsswaps eliminiert.

Weiterhin wurde unter dem 8. Oktober 2013 die Platzierung einer Anleihe im Rahmen eines sogenannten Mittelfristigen Europäischen Anleiheprogramms (EMTN: European Medium Term Note Programme) in Höhe von 500 Mio. € mit einer Laufzeit von acht Jahren vollzogen. Der Zinskupon beträgt 3,625 % bei einer Auszahlung von 99,443 %. Die Zinszahlung erfolgt jährlich zum 8. Oktober beginnend mit dem Jahre 2014.

Die notwendigen Nebenkosten dieser Finanzierungen (Debt Issuance Cost) sind im Quartalsabschluss aktivisch abgegrenzt; diese werden am Ende des vierten Quartals mit dem Wert der jeweiligen Verbindlichkeit verrechnet und durch die Effektivzinsmethode über die jeweilige Laufzeit der Anleihe amortisiert.

Die zugeflossenen Mittel dienen der kompletten Rückführung der Tranche B des Term Loans, die darüber hinausgehenden Mittel sollen der Rückführung von Hypothekendarlehen dienen.

Die zur Zinssicherung des Term Loans erworbenen Derivate wurden in Folge der Rückzahlung abgelöst.

AUFSICHTSRAT

DR. WULF H. BERNOTAT, VORSITZENDER (SEIT 18. JUNI 2013)
Ehemaliger Vorstandsvorsitzender der E.ON SE

GUY HANDS, VORSITZENDER (BIS 18. JUNI 2013)
Chairman und Chief Investment Officer der Terra Firma Capital Partners Limited

ROBERT NICOLAS BARR, STELLVERTRETENDER VORSITZENDER (AB 21. MAI 2013; MANDAT BIS 20. MAI 2013 RUHEND)
Operational Managing Director der Terra Firma Capital Partners Limited

ARJAN BREURE
Financial Managing Director der Terra Firma Capital Partners Limited

FRASER DUNCAN
Unternehmensberater

PROF. DR. EDGAR ERNST, (SEIT 18. JUNI 2013)
Präsident der Deutschen Prüfstelle für Rechnungslegung DPR e.V.

NEIL HASSON (BIS 18. JUNI 2013)
Managing Director of Citi Property Investors

HILDEGARD MÜLLER (SEIT 18. JUNI 2013)
Vorsitzende der Hauptgeschäftsführung des Bundesverbandes der Energie- und Wasserwirtschaft

TIM PRYCE (SEIT 18. JUNI 2013)
Chief Executive Officer der Terra Firma Capital Partners Limited

PROF. DR. KLAUS RAUSCHER
Unternehmensberater

CLARA-CHRISTINA STREIT (SEIT 18. JUNI 2013)
Ehemalige Senior Partnerin bei McKinsey & Company, Inc.

VORSTAND

ROLF BUCH, VORSITZENDER (SEIT 1. APRIL 2013)

ROBERT NICOLAS BARR (BIS 20. MAI 2013)

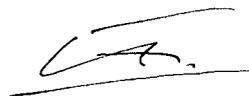
KLAUS FREIBERG

DR. A. STEFAN KIRSTEN

Düsseldorf, den 30. Oktober 2013



Rolf Buch



Klaus Freiberg



Dr. A. Stefan Kirsten

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 2013, 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 dem 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 31. Oktober 2013

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Hain
Wirtschaftsprüfer

Salzmann
Wirtschaftsprüferin

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

63

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss der Deutschen Annington Immobilien SE für die ersten neun Monate 2013 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Düsseldorf, den 30. Oktober 2013

Rolf Buch

Klaus Freiberg

Dr. A. Stefan Kirsten

Der Vorstand

GLOSSAR

CASHFLOW

Kennzahl zur Beurteilung der Finanz- und Ertragskraft eines Unternehmens. (siehe auch Kapitalflussrechnung)

CORE-/NON-CORE-IMMOBILIEN

Immobilien, die dem Kernbestand (Core) bzw. dem Nicht-Kernbestand (Non-Core) zugerechnet werden. Non-Core-Immobilien sind Immobilien die sich für eine Bewirtschaftung mit unseren Prozessen und aufgrund ihrer Eigenschaften oder Lage weniger eignen. Darüber hinaus besitzen wesentliche Teile von ihnen ein unterdurchschnittliches Zukunftspotenzial und werden gemäß Strategie mittelfristig veräußert. Core-Immobilien sind unsere Immobilien im Vermietungsportfolio und Privatisierungsportfolio.

CORPORATE GOVERNANCE

Regeln guter und wertorientierter Unternehmensführung. Ziel ist es, die Aktionärsinteressen zu wahren und eine verantwortungsvolle, auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmenspolitik zu sichern.

COVENANTS (FINANZKENNZAHLEN)

Limitations on Incurrence of Financial Indebtedness, Maintenance of Consolidated Coverage Ratio und Maintenance of Total Unencumbered Assets.

BEREINIGTES EBITDA (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, um den Nettoertrag aus Bewertungen für 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 ergibt sich aus dem bereinigten EBITDA abzüglich des bereinigten EBITDA Vertrieb und stellt das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis der Vermietung dar.

BEREINIGTES EBITDA VERTRIEB

Das bereinigte EBITDA Vertrieb wird auf Basis der wirtschaftlichen Übergänge der veräußerten Objekte ermittelt um das realisierte periodengerechte Ergebnis darzustellen. Es wird daher um die „Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien“ sowie die „Wertveränderung (realisiert) aus dem Abgang zur Veräußerung gehaltenen Immobilien“ bereinigt. Diese Bereinigung dient dazu, Auswirkungen aus der Anwendung des IFRS 5 bei ergebniswirksamen Immobilienverkäufen erst in der Periode zu zeigen, in der die Veräußerung tatsächlich erfolgt.

EMTN-PROGRAMM (EUROPEAN MEDIUM TERM NOTE PROGRAMM)

Ein EMTN-Programm stellt einen Rahmenvertrag für die Emission von Anleihen und Schuldverschreibungen dar. Unter diesem Rahmenvertrag kann die Emission von weiteren Anleihen sehr schnell und kosteneffizient erfolgen, da auf ein vollumfängliches Prospekt verzichtet werden kann.

EPRA (EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION)

Organisation mit Sitz in Brüssel, die die Interessen der großen europäischen Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt und die Entwicklung und Marktpräsenz der europäischen Immobilien-Aktiengesellschaften unterstützt.

EPRA NAV

Der EPRA NAV wird als Indikator für das langfristige Eigenkapital der Deutschen Annington herangezogen und wird auf der Basis des Nettovermögens („EPRA NAV“) bei Abzug des Verkehrswerts von derivativen Finanzinstrumenten (netto) und von latenten Steuern errechnet.

EPRA NNNAV

Der Triple-NAV nach EPRA entspricht dem ausgewiesenen Eigenkapital der Deutschen Annington-Aktionäre.

EPRA LEERSTANDSQUOTE

Erwarteter Jahresmietertrag des Leerstands zu Marktmieten im Verhältnis zum geschätzten Marktmietenertrag des Gesamtportfolios.

FAIR VALUE (AUCH VERKEHRSWERT)

Zeitwert eines Vermögensgegenstands. Der Fair Value ist der Betrag, zu dem vertragswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu erwerben. Der Fair Value wird bei der Deutschen Annington regelmäßig durch externe Gutachter ermittelt.

FFO (MITTEL AUS DER OPERATIVEN TÄTIGKEIT)

Der 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.

FFO 1 / FFO 1 VOR INSTANDHALTUNG / FFO 2 /AFFO

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe unterscheidet zwischen

> FFO 1 (ohne das bereinigte EBITDA Vertrieb), bei dem das bereinigte EBITDA für die entsprechenden Zeiträume angepasst wird, um Nettozinszahlungen sowie laufende Ertragsteuern, aber nicht das Betriebsergebnis aus der Verkaufstätigkeit. (Bereinigtes EBITDA Vertrieb)

> FFO 1 vor Instandhaltung, bei dem das FFO 1 um den Aufwand für Instandhaltung angepasst wird.

> AFFO, investitionsbereinigtes FFO 1, bei dem das FFO 1 um die kapitalisierte Instandhaltung bereinigt ist.

> FFO 2, bei dem das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien zum FFO 1 für die jeweiligen Zeiträume hinzugerechnet wird.

FINANCIAL COVENANTS

In einzelnen Finanzierungsverträgen enthaltene Vereinbarungen, in denen sich der Kreditnehmer für die Laufzeit des Kreditvertrages auf die Einhaltung bestimmter festgelegter Finanzkennzahlen in Bezug auf Eigenkapital, Verschuldung, Ertrag oder Liquidität verpflichtet.

GRAND-FINANZIERUNG

Im Geschäftsjahr 2006 haben 31 Gesellschaften der Deutschen Annington Immobilien Gruppe im Rahmen einer Verbriefungstransaktion Schuldverschreibungen an German Residential Asset Note Distributor PLC (Grand) verkauft. Grand selber hat den Erwerb der Schuldverschreibungen über die Ausgabe von verzinslichen Wertpapieren im Kapitalmarkt refinanziert. Die im Zusammenhang mit den Verbriefungsmaßnahmen (Securitisierung) in 2006 emittierenden 31 Gesellschaften haben Sicherheiten in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt. Darüber hinaus wurden Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen gewährt. Ende 2012 wurde die GRAND-Verbriefung restrukturiert. Die Restrukturierung ermöglicht der Deutschen Annington Immobilien Gruppe, die Verbindlichkeiten aus der Verbriefung in Höhe von 3,8 Mrd. € in Tranchen über einen Zeitraum von fünf Jahren zurückzuzahlen.

IFRS (INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS)

Internationale Rechnungslegungsvorschriften insbesondere für börsennotierte Unternehmen.

INSTANDHALTUNG

Instandhaltung umfasst die Maßnahmen, die erforderlich sind, während der Nutzungsdauer der Immobilie den bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern und die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinwirkungen entstandenen baulichen und sonstigen Mängel zu beseitigen.

INVESTMENT PROPERTIES

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung. 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.

LEERSTANDSQOTE

Anzahl leer stehender Wohneinheiten bezogen auf den gesamten eigenen Wohnungsbestand in Prozent. Gezählt werden die Leerstände zum jeweiligen Monatsende.

LTV-RATIO (LOAN TO VALUE-RATIO)

Die Beleihungsquote (LTV-Ratio) ist das Verhältnis des Nominalwerts von Finanzverbindlichkeiten (ohne EK o2 Steuerschulden), abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, zur Summe der Investment Properties, Vorratsimmobilien, selbst genutzten Immobilien sowie zur Veräußerung gehaltene Immobilien zu den angegebenen Stichtagen.

MARKTKAPITALISIERUNG

Aktueller Kurswert einer Aktie multipliziert mit der Anzahl der an der Börse notierten Aktien. Die Marktkapitalisierung wird für einzelne Unternehmen, aber auch für Branchen oder für gesamte Aktienmärkte ermittelt und macht diese untereinander vergleichbar.

MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

Typische Modernisierungsmaßnahmen sind die Erneuerung der Bäder, der Einbau neuer Türen und Fenster, der Einbau von Heizungsanlagen, die Sanierung von Balkonen oder die nachträgliche Anbringung von Fertigteilbalkonen sowie die Durchführung von Energiesparmaßnahmen wie z.B. der Einbau von Isolierglasfenstern und Wärmeschutzmaßnahmen wie z.B. Fassadendämmung, Dämmung der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke.

MONATLICHE IST-MIETE

Die monatliche Ist-Miete (in €/m²) – aktueller Bruttoertrag pro Monat für vermietete Wohneinheiten gemäß den jeweiligen Mietverträgen zum jeweiligen Monatsende vor Abzug nicht-übertragbarer Betriebskosten geteilt durch die Wohnfläche der vermieteten eigenen Wohneinheiten. Die Ist-Miete wird häufig auch als Nettokaltmiete bezeichnet.

PRIME STANDARD

Wichtigstes Marktsegment der Frankfurter Wertpapierbörse mit den höchsten Transparenzstandards und Regulierungsanforderungen. Die Notierung im Prime Standard ist Voraussetzung für die Aufnahme in DAX, MDAX, SDAX und TecDAX.

VERBRIEFUNG

Beschaffung von Finanzierungsmitteln durch die wertpapiermäßige Unterlegung bzw. Umwandlung von Forderungen, z. B. in Form von Anleihen. Ziel ist dabei vor allem, diese Forderungen über organisierte Kapitalmärkte wie z. B. Börsen handelbar zu machen. Kapitalgeber (Sparer) und Kapitalnehmer (z. B. Unternehmen oder der Staat) treten dabei in eine direkte Gläubiger-Schuldner-Beziehung zueinander. Der Erwerber der verbrieften Forderungen übernimmt daher das Risiko von Marktpreisschwankungen des Wertpapiers und des Kreditausfalls. Der Schuldner steht dabei im Gegensatz zur Kreditaufnahme bei einem Kreditinstitut meist einer Vielzahl anonymer Gläubiger gegenüber und muss seine Bonität öffentlich nachweisen, durch ausführliche und regelmäßige Berichterstattung sowie möglichst durch ein Rating.

VERKEHRSWERT

Siehe Fair Value

VERMIETUNGSLEISTUNG

Benennt die Kenngröße der Neuvermietungen von Wohneinheiten innerhalb der Geschäftsperiode. Sie wirkt der allgemein entstehenden Fluktuation entgegen.

WERTVERÄNDERUNG DER ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENEN IMMOBILIEN

Die Wertdifferenz zwischen Verkehrswert und Verkaufspreis der Immobilien, zu denen ein notarieller Kaufvertrag abgeschlossen wurde und noch kein wirtschaftlicher Besitzübergang stattgefunden hat. Auf Basis von IFRS ist diese Wertdifferenz zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung zu berücksichtigen.

WERTVERÄNDERUNG (REALISIERT) AUS DEM ABGANG ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENER IMMOBILIEN

Die Wertdifferenz zwischen Verkehrswert und Verkaufspreis der Immobilien, die wirtschaftlich abgehen, zu denen in Vorperioden ein notarieller Kaufvertrag abgeschlossen wurde und in der Berichtsperiode der wirtschaftliche Besitzübergang stattgefunden hat.

KONTAKT UND FINANZKALENDER

Deutsche Annington Immobilien SE

Philippstraße 3
44803 Bochum
Tel. 0234 314-0
Fax 0234 314-1314
info@deutsche-annington.com
www.deutsche-annington.com

Ihr Ansprechpartner für die Kapitalmarktkommunikation

Florian Goldgruber, CFA, Leiter Investor Relations
Tel. 0234 314 1761
Fax 0234 314 888 1506
investorrelations@deutsche-annington.com

Finanztermine

28. Februar 2014	Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2013
30. April 2014	Zwischenbericht für das 1. Quartal 2014
12. Mai 2014	Hauptversammlung
31. Juli 2014	Zwischenbericht für das 1. Halbjahr 2014
30. Oktober 2014	Zwischenbericht für das 3. Quartal 2014

Hinweise

Der Zwischenbericht erscheint in deutscher und in englischer Sprache.

Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung.

Den Zwischenbericht finden Sie auf der Internetseite unter www.deutsche-annington.com

Redaktioneller Hinweis: In den dargestellten Tabellen können Rundungsdifferenzen auftreten.

Disclaimer

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2012 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Finanzbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Deutschen Annington Immobilien SE dar.

Impressum

Herausgeber: Die Geschäftsleitung der Deutschen Annington Immobilien SE

Konzept und Realisierung: Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Stand: November 2013

© Deutsche Annington Immobilien SE, Bochum

WWW.DEUTSCHE-ANNINGTON.COM

Deutsche Annington Immobilien SE

Philippstraße 3
44803 Bochum
Tel. 0234 314-0
Fax 0234 314-1314
info@deutsche-annington.com

