

Zwischenfinanzbericht

Deutsche Annington Immobilien SE

zum 1. Quartal 2015

in Mio. €				Veränderung
Kennzahlen	3M 2015	3M 2014		in %
Mieteinnahmen	263,6	180,5		46,0
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	182,5	109,5		66,7
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	123,0	60,2		104,3
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	9,5	9,2		2,9
Bereinigtes EBITDA	192,0	118,7		61,8
Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen	97,5	57,3		70,2
davon Aufwendungen für Instandhaltungen	43,8	34,0		28,8
davon substanzwahrende Instandhaltungen	18,5	5,6		230,4
davon Modernisierungsmaßnahmen	35,2	17,7		98,9
Zinsaufwand FFO	-63,2	-44,7		41,4
FFO 1	115,7	61,9		86,9
davon entfallen auf Aktionäre	112,9	-		-
davon entfallen auf EK-Hybrid	2,8	-		-
FFO 2	125,2	71,1		76,1
AFFO	97,4	56,6		72,1
FFO 1 pro Aktie in €*	0,33	0,26		26,8

* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.03.2015: 354.106.228, 31.03.2014: 240.242.425

				Veränderung
Bilanzielle Kennzahlen	31.03.2015	31.12.2014		in %
Verkehrswert des Immobilienbestands	20.748,6	12.759,1		62,6
EPRA NAV	10.040,3	6.578,0		52,6
LTV in %*	56,3	49,7		6,6 pp
EPRA NAV pro Aktie in €**	28,35	24,22		17,1

* Bereinigt um Effekte im Zusammenhang mit den Akquisitionen Franconia und GAGFAH

** Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.03.2015: 354.106.228, 31.12.2014: 271.622.425

				Veränderung
Nicht-finanzielle Kennzahlen	3M 2015	3M 2014		in %
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	387.712	201.136		94,8
davon eigene Wohnungen	345.629	174.327		98,3
davon Wohnungen Dritter	42.083	26.809		72,1
Anzahl erworbener Einheiten	144.602	-		-
Anzahl verkaufter Einheiten	2.489	926		168,8
davon Verkäufe Privatisierung	553	548		0,9
davon Verkäufe Non-Core	1.936	378		412,2
Leerstandsquote in %	3,4	3,7		-0,3 pp
EPRA Leerstandsquote in %	3,2	3,4		-0,2 pp
Monatliche Ist-Miete in €/m ²	5,53	5,44		1,7
Monatliche Ist-Miete in €/m ² (like-for-like ohne GAGFAH/DeWAG/Vitus)	5,60	5,46		2,6
Mitarbeiter, Anzahl (zum 31. März)	5.737	3.073		86,7

in Mio. €				Veränderung
Sonstige Finanzkennzahlen	3M 2015	3M 2014		in %
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	-	19,8		-
EBITDA IFRS	153,2	97,4		57,3
EBT	53,1	57,2		-7,1
Periodenergebnis	30,3	38,3		-20,8
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	155,2	76,4		103,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.002,2	79,9		-2.605,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.003,3	143,4		599,7

Inhalt

2	Brief des Vorstands
6	Konzern-Zwischenlagebericht
6	Grundlagen des Konzerns
13	Wirtschaftsbericht
24	Nachtragsbericht
25	Chancen und Risiken
26	Prognosebericht
29	Verkürzter Konzernzwischenabschluss
30	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
31	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
32	Konzernbilanz
34	Konzern-Kapitalflussrechnung
36	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
38	Ausgewählte erläuternde Konzernanhangangaben gemäß IFRS
69	Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht
70	Informationen
71	Glossar
74	Kontakt/Finanzkalender

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

das Highlight des ersten Quartals war gewiss unser erfolgreicher Zusammenschluss mit der GAGFAH. Nach nur wenigen Monaten intensiver und ausgesprochen kooperativer Zusammenarbeit mit allen Beteiligten ist der Schritt jetzt auch technisch vollzogen: Seit dem 6. März repräsentieren wir den zweitgrößten Immobilienkonzern Europas und geben nahezu einer Million Menschen ein Zuhause.

Damit einher geht eine große Verantwortung. Dementsprechend befinden wir uns bereits mitten in der Integrationsarbeit – auch, damit wir Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, so rasch wie möglich das liefern können, was wir Ihnen versprochen haben: „das Beste aus beiden Welten“.

Wir wollen, dass der Zusammenschluss zu einem Erfolg für unsere Kunden und für Sie, unsere Eigentümer, wird. Dazu haben wir, gesteuert von einer zentralen Projektleitung, zahlreiche Einzelprojekte aufgesetzt. Diese arbeiten wir nun zügig und diszipliniert ab. Die Projekte orientieren sich an der Unternehmensstruktur und sind mit detaillierten Maßnahmenplänen und anspruchsvollen zeitlichen Meilensteinen unterlegt.

Bereits jetzt kann ich Ihnen berichten, dass die Integration auf der wirtschaftlichen Seite erfolgreicher als erwartet sein wird: Nach abschließender Detailanalyse werden wir das bei der Ankündigung des Zusammenschlusses avisierte Ziel, Synergien in Höhe von 84 Mio. € zu erzielen, deutlich übertreffen. Nach heutigem Wissensstand wird der Synergieeffekt bis Ende 2017 auf 130 Mio. € steigen. Die Synergien werden im finanziellen und operativen Bereich – beispielsweise in der Bewirtschaftung, im Einkauf und Bestandsmanagement sowie bei wohnungsnahen Dienstleistungen – erzielt. Mieter beider Unternehmen profitieren von den Kostenvorteilen und einer besseren Kundenbetreuung. Das betrachte ich als einen frühen Beleg dafür, dass die Zusammenführung für unsere Wertentwicklung sehr positiv sein wird.

Lassen Sie mich diese Stelle zum Anlass nehmen, um Ihnen noch einmal meinen Dank auszusprechen. Denn zunächst waren Sie es, die unser Vorhaben mit großer Mehrheit befürwortet und damit den Weg geebnet haben – sowohl von Seiten der Deutschen Annington aus als auch von Seiten der GAGFAH. Während rund 98,8 % der ehemaligen GAGFAH-Aktionäre ihre Anteilscheine angedient haben, trafen wir in den zahlreichen direkten Gesprächen mit unseren Anteilseignern immer wieder auf explizite Zustimmung. Auch die Präsenz von 52,54 % des Grundkapitals auf unserer ordentlichen Hauptversammlung am 30. April 2015 in Düsseldorf spiegelt das Interesse unserer Aktionäre an der Unternehmensentwicklung wider.

Parallel zu den strukturellen Veränderungen verlief im ersten Quartal auch die operative Geschäftsentwicklung weiter sehr erfreulich: Sowohl das Geschäft der Deutschen Annington als auch das der GAGFAH entwickelten sich erneut positiv. Konsolidiert, das heißt unter Einbeziehung der GAGFAH-Ergebnisse für den Monat März, stieg der FFO 1 (Funds From Operations) im Vergleich zum 1. Quartal 2014 um 86,9 % auf 115,7 Mio. € bzw. 0,33 € pro Aktie. Die Leerstandsquote – sie lag im Vorjahr bereits auf einem niedrigen Niveau von 3,7 % – sank weiter auf 3,4 %. Der NAV (Net Asset Value) erhöhte sich um 52,6 % auf 10.040,3 Mio. €. Das entspricht 28,35 € pro Aktie.

Wir gehen im Vorstand davon aus, dass wir die positive Entwicklung auch in den kommenden Quartalen fortsetzen können: Unsere Prognose für das Gesamtjahr 2015 bezieht erstmals auch zehn Monate der GAGFAH ein. Wir prognostizieren ein Mietwachstum (like-for-like) von 2,6 bis 2,8 % bis Ende 2015. Die Mieteinnahmen werden voraussichtlich 1.350 bis 1.370 Mio. € erreichen. Gleichzeitig wollen wir die Leerstandsquote zum Jahresende weiter auf rund 3 % senken. Für den FFO 1 erwarten wir eine Steigerung auf 530 bis 550 Mio. €. Auch der EPRA NAV wird sich deutlich auf rund 29 € pro Aktie erhöhen.



v.l.n.r.: Dr. A. Stefan Kirsten, Thomas Zinnöcker, Rolf Buch, Gerald Klinck, Klaus Freiberg

Wie Sie wissen ist es unser Ziel, die Qualität unserer Immobilienbestände kontinuierlich zu verbessern. Deshalb investieren wir umfassend in unsere Wohnungen. Allein in diesem Jahr werden es voraussichtlich über 600 Mio. € sein. Dies entspricht rund 31 € pro Quadratmeter und ist noch einmal eine Steigerung gegenüber dem Vorjahreswert von 29,12 €. Damit liegen wir wieder deutlich über dem branchenüblichen Niveau. Unsere Investitionen fließen dabei zu annähernd gleichen Teilen in die Instandhaltung und in die Modernisierung unserer Immobilien. Um den Service für unsere Kunden abzusichern bzw. um ihn so flächendeckend wie möglich anbieten zu können, werden wir dazu unsere erfolgreiche Handwerkerorganisation weiter ausbauen.

Gerne betone ich an dieser Stelle erneut, dass es uns nicht darum geht, allein durch Größe im Markt führend zu sein. Es geht vielmehr darum, unsere Größenvorteile sinnvoll einzusetzen: Für eine bessere Qualität unserer Wohnungen und unserer Leistung. Wir interpretieren unsere Rolle als größter Wohnungsvermieter Deutschlands zuerst aus Kundensicht: Unsere Mieter sollen sich bei uns wohlfühlen, weil wir ihnen heute und in Zukunft ein bezahlbares Zuhause und eine zuverlässige Begleitung bieten.

Lassen Sie uns nun einen Blick auf die Entwicklungen am Kapitalmarkt werfen: Mit einem Schlusskurs von 31,40 € am 31. März 2015 legte unser Aktienkurs im ersten Quartal 2015 mit einem Plus von 11,7% deutlich zu. Die Marktkapitalisierung erhöhte sich in diesem Zeitraum von 7,7 Mrd. € auf 11,1 Mrd. €. Dieser deutliche

Anstieg ist neben der positiven Aktienkursentwicklung insbesondere auf die erfolgreiche Kapitalerhöhung zurückzuführen, die wir im Zuge des Zusammenschlusses mit der GAGFAH durchgeführt haben. Auch der Streubesitz stieg nochmal deutlich an und beträgt nunmehr 94 %. Diese insgesamt positive Entwicklung macht uns an der Börse zu einem Schwergewicht. Damit und aufgrund der erhöhten Handelbarkeit unserer Aktie rücken wir zunehmend in das Blickfeld von institutionellen Investoren, die mit einem generalistischen Ansatz bevorzugt in Unternehmen mit einer hohen Marktkapitalisierung investieren. Das sollte die Nachfrage nach unserer Aktie weiter beflügeln.

Auch die Nachfrage nach unseren Fremdkapitalpapieren blieb hoch: Ende März konnten wir zu historisch niedrigen Zinsen zwei Anleihen über insgesamt 1,0 Mrd. € platzieren. Dieses Geld nutzen wir, zusammen mit der im Dezember 2014 begebenen Hybridanleihe, dazu, die Barkomponente des freiwilligen Angebots an die GAGFAH-Aktionäre zu begleichen. Damit ist der Kaufpreis für die GAGFAH vollständig und langfristig finanziert.

Mit einem Verschuldungsgrad LTV (Loan To Value) von 56,3 % per 31. März 2015 befinden wir uns auf einem guten Weg, den LTV auf den mittelfristig angestrebten Zielwert von unter 50 %, zu reduzieren. Die Refinanzierungskosten sanken weiter von durchschnittlich 3,2 % im Jahr 2014 auf nunmehr 2,9 % im ersten Quartal 2015. Dank unserer flexiblen Finanzierungsmöglichkeiten und der durch die Rating-Agentur Standard & Poors erfolgten Verbesserung unseres Firmenratings von BBB auf BBB+ haben wir gute Voraussetzungen dafür, dass wir unsere Kapitalstruktur auch in Zukunft weiter optimieren können.

Bevor wir in die eigentliche Berichterstattung einsteigen, möchte ich noch einen grundsätzlichen Punkt aufgreifen. Seit unserem gemeinsamen Beschluss auf der Hauptversammlung ist klar: Die neue Identität des zusammengelegten Unternehmens wird sich auch über einen neuen Namen ausdrücken – Vonovia. Dabei handelt es sich um einen Kunstnamen ohne ursprüngliche Bedeutung. Für uns repräsentiert er unseren gemeinsamen Anspruch, das Bild vom „neuen Wohnen“ in seinen vielfältigen Facetten aktiv mitzuprägen – im Spannungsfeld, aber auch im Gleichgewicht von Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und sozialer Verantwortung.

In diesem Sinne blicken wir voraus auf ein erfolgreiches Jahr 2015. Zusammen mit meinen Kollegen im Vorstand, unserem Führungsteam sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern freue ich mich, die Integration zum größten deutschen Wohnungsvermieter in den kommenden Wochen und Monaten umzusetzen. Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionäre, danken wir für Ihr Vertrauen und den offenen Dialog. Wir freuen uns darauf, mit Ihrer Unterstützung die Zukunft unseres Unternehmens weiter erfolgreich gestalten zu dürfen.

Bochum, im Juni 2015

Ihr



Rolf Buch
Vorsitzender des Vorstands

Konzern- Zwischenlagebericht

6	Grundlagen des Konzerns
13	Wirtschaftsbericht
24	Nachtragsbericht
25	Chancen und Risiken
26	Prognosebericht

Grundlagen des Konzerns

Unternehmen und Geschäftsmodell

Das Unternehmen

Durch die Eintragung einer gemischten Bar- und Sachkapitalerhöhung im Handelsregister von Düsseldorf am 6. März 2015 wurde das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot der Deutschen Annington Immobilien SE für alle Aktien der GAGFAH S.A. vom 1. Dezember 2014 vollzogen, und es entstand der zweitgrößte börsennotierte Immobilienkonzern in Kontinentaleuropa mit einem bundesweiten Wohnungsbestand von rund 346.000 Einheiten und mit einem Gesamtwert von rund 21 Mrd. € bei rund 5.700 Mitarbeitern.

Die so neuformierte Deutsche Annington Immobilien SE Gruppe (im Folgenden: DAIG) soll im Laufe des Jahres 2015 in Vonovia SE Gruppe umfirmiert werden. Dieser gemeinsame neue Auftritt unter neuem Namen wird untermauert durch ein gemeinsam formuliertes Unternehmensleitbild.

Das neuformierte größere Unternehmen bietet Menschen deutschlandweit ein verlässliches und bezahlbares Zuhause sowie den Mietern kundenorientierten Service rund um das Thema Wohnen, auch durch Übernahme von Verantwortung in gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Sicht. Auch das neuformierte Unternehmen ist ein langfristig orientierter Bewirtschafter von Wohnimmobilien, das durch seine Investitionsprogramme dabei außerdem städtebauliche und gesellschaftliche Verantwortung übernimmt. Gleichzeitig wird der Immobilienbestand durch Akquisitionen und Verkäufe gezielt weiterentwickelt. Auch zukünftig wird somit ein umfassender Ansatz für die Wohnungswirtschaft mit einem integrierten und skalierbaren Geschäftsmodell mit dem Ziel der Qualitätsführerschaft verfolgt.

Durch einen strukturierten Maßnahmenplan werden die Stärken der vorherigen Deutschen Annington Immobilien SE sowie der vorherigen GAGFAH S.A. zu einem wichtigen Gestalter der Wohnungswirtschaft kombiniert. Diese Integration zweier starker und komplementärer Marktführer schafft sowohl skalenspezifische wie auch strategische Potenziale zum Nutzen der Mieter wie auch der Eigentümer des neuformierten Gesamtunternehmens Vonovia in einem gesamtgesellschaftlichen Kontext. Die Ziele dieser Verbindung liegen in einer gesamtgesellschaftlichen Stärkung der regionalen Präsenz in Deutschland, in der Realisierung operativer und finanzieller Skaleneffekte, in der Verfolgung strategischer Potenziale durch die Ausschöpfung von Produkt- und Serviceinnovationen sowie in einer Optimierung der Strukturen.

Die durch die Umsetzung der Finanzstrategie der DAIG erreichte Flexibilität und Variabilität in der Finanzierung erlaubt es auch zukünftig, das Geschäft organisch wie auch durch Akquisitionen innovativ weiterzuentwickeln.

Die Deutsche Annington Immobilien SE ist in Deutschland ansässig und registriert, der eingetragene Firmensitz ist Düsseldorf. Die Hauptgeschäftsstelle befindet sich in Bochum, Philippstraße 3.

Die Muttergesellschaft Deutsche Annington Immobilien SE nimmt im Konzern die Funktion der Managementholding wahr. In dieser Funktion ist sie für die Festlegung und Verfolgung der Gesamtstrategie und die Umsetzung in unternehmerische Ziele verantwortlich. Sie übernimmt für die Gruppe Bewirtschaftungs-, Finanzierungs-, Dienstleistungs- und Koordinationsaufgaben. Zudem verantwortet sie das Führungs-, Steuerungs- und Kontrollsystem sowie das Risikomanagement. Zur Wahrnehmung dieser Managementfunktionen hat die DAIG Servicegesellschaften gegründet, um darin bestimmte Funktionen zu bündeln, wie z.B. den zentralen und den dezentralen Kunden-

service. Durch die Bündelung der Unternehmensfunktionen erzielt die DAIG Harmonisierungs-, Standardisierungs- und Skalenziele und erspart somit den Konzerngesellschaften das Unterhalten eigener Funktionen.

Portfoliostruktur

Die Übernahme der GAGFAH S.A. durch die Deutsche Annington Immobilien SE haben wir zum Anlass genommen, eine umfassende Überprüfung der Portfolio-Management-Strategie des neuen Gesamtunternehmens anzustoßen.

Zum Zeitpunkt des Zusammenschlusses ging dabei nachstehender Wohnungsbestand in das neue Gesamtportfolio über:

Wohnungsbestand GAGFAH

	Wohn- einheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(p. a. in Mio. €)	(€/m ² / Monat)
GAGFAH	144.570	8.761	4,1	543,2	5,40

Das Ergebnis dieser Analyse bildet die Basis für eine langfristige Portfoliooptimierung, für die wir unsere Objekte grundsätzlich in drei Portfolioteile untergliedern:

Strategic

In diesem Portfolio befinden sich Standorte mit grundsätzlich deutlich überdurchschnittlichen Entwicklungspotenzialen, für die wir die Strategie der **werterhöhenden Bewirtschaftung** verfolgen. Zum strategischen Portfolio gehören die Portfoliocluster Aktives Management („Operate“), Gebäudemodernisierung („Upgrade Buildings“), sowie Wohnungsmodernisierung („Optimise Apartments“):

Aktives Management („Operate“)

Eine **operative Werterhöhung** in diesem Teilportfolio erreichen wir durch Mietsteigerungen, Reduzierung von Leerständen, effiziente und nachhaltig ausgerichtete Instandhaltungsmaßnahmen sowie Kosteneffizienz durch die Nutzung von Skaleneffekten. Aktuell befinden sich alle Standorte und Objekte des hinzuerworbenen GAGFAH-Teilportfolios, die für das neue Gesamtunternehmen von strategischer Bedeutung sind, im Aktiven Management. Die Analysen zu Modernisierungspotenzialen innerhalb dieses Teilbestands werden gemäß der unternehmensinternen Integrationsprozesse im Nachgang ermittelt und veröffentlicht.

Gebäudemodernisierung („Upgrade Buildings“)

Mit **wertschaffenden Investitionen** erreichen wir signifikante Wertverbesserungen durch ein umfangreiches Investitionsprogramm. Dazu greifen wir den gesellschaftlichen Megatrend Klimaschutz auf und investieren in die energetische Gebäudemodernisierung.

Wohnungsmodernisierung („Optimise Apartments“)

Im Rahmen **wertschaffender Investitionen** greifen wir einen weiteren gesellschaftlichen Megatrend auf – den demografischen Wandel. In unserem umfangreichen Investitionsprogramm schaffen wir signifikante Wertverbesserungen über die Modernisierung von Wohnungen zum seniorenfreundlichen Wohnen sowie die Sanierung von Wohnungen zur Erreichung eines gehobenen Wohnstandards in Märkten, in denen vollständig sanierte Wohnungen Mietaufschläge erzielen.

Non-Strategic („Non-Strategic“)

Im Rahmen der aktuellen Portfolioüberprüfung wurden Standorte und Teilbestände identifiziert, die zur weiteren strategischen Entwicklung der Deutschen Annington nicht zwingend notwendig sind und somit im Non-Strategic-Portfolio zusammengefasst. Das Non-Strategic-Portfolio zeichnet sich vornehmlich durch mittlere Lage- und Objektqualitäten aus; die Ergebnis-

beiträge aus der Bewirtschaftung sind stabil und im Rahmen der Möglichkeiten in den Teilmärkten auch leicht steigend.

Das Portfolio enthält dabei einerseits Standorte, die mittelfristig eher unterdurchschnittliche Entwicklungspotenziale im Mietwachstum aufweisen, und andererseits Lagen, die im Verhältnis zum Gesamtportfolio der DAIG peripher liegen und auch keine strategischen Ankaufsregionen berühren.

Privatisierung & Non-Core

Privatisierung („Privatise“)

Sowohl die DAIG als auch die GAGFAH verfolgen die **Privatisierung** von Wohnungen an Mieter, Selbstnutzer und Kapitalanleger. Durch die Privatisierung von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern mit einem gegenüber dem Verkehrswert signifikanten Preisaufschlag generieren wir zusätzlichen Mehrwert.

Non-Core („Non-Core“)

Zur Optimierung unseres Portfolios verfolgen wir den Verkauf von Gebäuden, die mittel- bis langfristig nur über ein **begrenztes Entwicklungspotenzial** verfügen, an private und institutionelle Investoren. Ausschlaggebend für die begrenzten Potenziale sind vor allem eine unterdurchschnittliche Objektbeschaffenheit

in Kombination mit einer ebenso unterdurchschnittlichen Lagequalität. Somit sind diese Objekte für eine langfristig erfolgreiche Bewirtschaftung durch unsere standardisierten Prozesse nicht geeignet. Die Auswahl der Objekte für das Non-Core-Portfolio erfolgte in der GAGFAH und der DAIG grundsätzlich nach vergleichbaren Kriterien.

Insgesamt bleibt es bei der etablierten Vorgehensweise, alle Verkaufs- und Ankaufsentscheidungen auf der Grundlage einer umfassenden und proprietären Analyse des deutschen Marktes in Abhängigkeit von der zu erzielenden Rendite und dem zukünftigen Wertsteigerungspotenzial vorzunehmen. Für die Berechnung des Wachstumspotenzials haben wir auf der Grundlage von Korrelationsanalysen sowohl externer als auch unternehmensinterner Daten eine **proprietäre Scorecard** entwickelt, mit der wir die zukünftige Entwicklung der lokalen Märkte besser als durch öffentlich verfügbare Studien prognostizieren können. Ein wesentlicher, differenzierender Faktor ist hier die Einbeziehung der Marktkennntnis unserer lokalen Regionalmanager über ganz Deutschland, zusätzlich zu erwarteten großräumigen demografischen Entwicklungen.

Zum 31. März 2015 stellt sich das Gesamtportfolio wie folgt dar:

Wohnungsbestand Deutsche Annington

31.03.2015	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand	Ist-Miete	
			(in %)	(p. a. in Mio. €)	(€/m ² /Monat)
Strategic	274.638	17.004	2,5	1.127,2	5,67
Aktives Management*	191.916	11.750	2,5	767,2	5,59
Gebäudemodernisierung	49.388	3.090	2,5	204,2	5,65
Wohnungsmodernisierung	33.334	2.164	2,3	155,8	6,15
Non-Strategic	31.651	1.957	6,6	104,8	4,79
Privatisierung	21.749	1.486	4,5	95,0	5,57
Non-Core	17.591	1.086	11,4	50,7	4,45
Gesamt	345.629	21.533	3,4	1.377,7	5,53

* inkl. 123,110 Wohnungen des GAGFAH-Teilportfolios, das zu Q4 detailliert wird

Regionale Verteilung des Wohnungsbestands nach Bundesländern

31.03.2015	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(p. a. in Mio. €)	(€/m ² /Monat)
Nordrhein-Westfalen	124.947	7.888	3,8	480,0	5,28
Sachsen	44.071	2.512	4,1	145,4	5,04
Berlin	28.641	1.792	1,4	118,9	5,61
Niedersachsen	27.034	1.721	5,1	104,6	5,34
Hessen	25.249	1.595	2,0	130,3	6,93
Schleswig-Holstein	24.335	1.453	3,4	88,6	5,29
Bayern	20.188	1.317	1,8	95,4	6,15
Baden-Württemberg	14.891	949	3,1	67,9	6,17
Bremen	12.314	744	4,4	42,1	4,99
Hamburg	11.005	693	0,9	51,8	6,28
Rheinland-Pfalz	5.594	383	3,6	24,2	5,48
Thüringen	2.052	129	4,3	8,1	5,44
Brandenburg	2.043	137	6,2	9,0	5,79
Mecklenburg-Vorpommern	1.673	112	8,9	6,3	5,20
Sachsen-Anhalt	1.562	106	11,8	5,1	4,60
Saarland	30	2	10,0	0,1	4,76
Gesamt	345.629	21.533	3,4	1.377,7	5,53

Wohnungsbestand 25 größte Standorte

31.03.2015	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(p. a. in Mio. €)	(€/m ² /Monat)
Dresden	37.366	2.117	2,9	125,9	5,12
Berlin	28.641	1.792	1,4	118,9	5,61
Dortmund	20.256	1.249	2,7	72,1	4,95
Essen	12.300	762	5,0	46,0	5,31
Frankfurt am Main	11.801	724	1,1	64,2	7,46
Kiel	11.429	664	1,4	41,0	5,22
Bremen	11.105	677	4,3	38,8	5,05
Hamburg	11.005	693	0,9	51,8	6,28
Gelsenkirchen	8.516	522	6,9	27,4	4,71
Bochum	7.571	435	2,6	27,0	5,31
Hannover	7.250	464	2,6	32,0	5,90
Köln	6.390	448	1,7	36,2	6,86
Duisburg	5.574	338	5,3	19,4	5,09

31.03.2015	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(p. a. in Mio. €)	(€/m ² /Monat)
München	5.240	348	0,9	27,7	6,70
Bonn	5.221	367	2,1	27,0	6,28
Herne	5.033	305	4,3	17,1	4,87
Bielefeld	4.649	307	2,6	17,7	4,93
Heidenheim an der Brenz	3.958	241	5,8	16,0	5,88
Osnabrück	3.915	248	3,9	15,2	5,31
Düsseldorf	3.510	227	2,3	18,9	7,14
Braunschweig	3.325	205	0,5	13,2	5,39
Gladbeck	3.225	198	3,0	11,6	5,02
Zwickau	3.103	174	12,0	7,9	4,31
Wiesbaden	2.628	176	2,8	15,7	7,67
Herten	2.627	168	5,0	8,9	4,66
Zwischensumme der 25 größten Standorte	225.638	13.849	2,9	897,6	5,57
Übrige Orte	119.991	7.684	4,5	480,1	5,46
Gesamt	345.629	21.533	3,4	1.377,7	5,53

Steuerungssystem

Steuerungskennzahlen

Im Mittelpunkt unserer Unternehmenspolitik steht die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts. Branchenüblich drückt sich dieser im Nettovermögen oder Net Asset Value (NAV) aus, dabei orientieren wir uns hinsichtlich der Ermittlung des NAV an den Verlautbarungen der EPRA (European Public Real Estate Association).

Mit einer werterhöhenden Bewirtschaftung unserer Immobilienbestände, mit wertschaffenden Investitionen in diese Bestände sowie einem aktiven Portfoliomanagement streben wir dabei nach einem stetigen Wachstum unserer Ertragskraft.

Diese Wertorientierung spiegelt sich auch in unserem internen Steuerungssystem wider. Hierfür unterscheiden wir die beiden Segmente Bewirtschaftung und Vertrieb. Mit dem Segment Bewirtschaftung fassen wir alle Geschäftsaktivitäten für das aktive Management sowie die Investitionen in unsere Wohnimmobilien zusammen. Im Segment Vertrieb sind alle Geschäftsaktivitäten gebündelt, die den Einzelverkauf von Wohnungen (Privatisierung) sowie den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non-Core-Verkäufe) betreffen. Ein konzernweit einheitliches Planungs- und Controllingsystem gewährleistet, dass Ressourcen für beide Segmente effizient allokiert und deren erfolgreicher Einsatz überwacht werden.

Finanzielle und nicht-finanzielle Kennzahlen

Hinsichtlich der Beschreibung der finanziellen und nicht-finanziellen Kennzahlen des Steuerungssystems wird an dieser Stelle auf die Ausführungen im zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 verwiesen, die unverändert Gültigkeit haben. Dieser steht auf der Internetseite der Deutschen Annington unter www.deutsche-annington.com zur Verfügung.

Aktie und Kapitalmarkt

Positive Aktienkursentwicklung setzte sich zum Jahresbeginn 2015 fort

Mit dem Schwung der erfolgreichen Kursentwicklung des Jahres 2014 sind die Aktien der DAIG positiv ins neue Jahr gestartet.

Der Schlusskurs am 31. März 2015 von 31,40 € belegt eine Steigerung von 11,7 % seit Jahresbeginn. Diese positive Entwicklung ist im Wesentlichen auf zwei Gründe zurückzuführen: Neben guten, zum Teil über den eigenen Prognosen liegenden Ergebniszahlen für das Jahr 2014, die am 5. März 2015 verkündet wurden, verhalf die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank den Börsen insgesamt zu einem guten Jahresstart. So legten in den ersten drei Monaten 2015 auch der MDAX um 22,1 % und der EPRA Europe um 19,6 % zu.

Die Marktkapitalisierung der DAIG betrug zum Stichtag 31. März 2015 rund 11,1 Mrd. €, der Streubesitz nach Definition der Deutschen Börse lag bei 84,5 %.

Informationen zur Aktie

Am 6. März 2015 wurden die neuen Aktien zur Übernahme der GAGFAH S.A. im Rahmen eines kombinierten Bar- und Aktien-tauschangebots als Teil der Gegenleistung an die GAGFAH-Aktionäre geschaffen, die sich im Rahmen der Angebotsphase oder der erweiterten Angebotsphase entschlossen hatten, die Offerte der Deutschen Annington zu akzeptieren und ihre GAGFAH-Aktien anzudienen. Insgesamt wurden 93,8 % der Aktien der GAGFAH S.A. angedient. Davon wurden durch die DAIG 88,8 % erworben und 5 % durch den Co-Investor J.P. Morgan Securities plc, London, so dass der Konzernabschluss der DAIG einen Anteil nicht beherrschender Anteilseigner von 11,2 % hinsichtlich der GAGFAH S.A. zeigt.

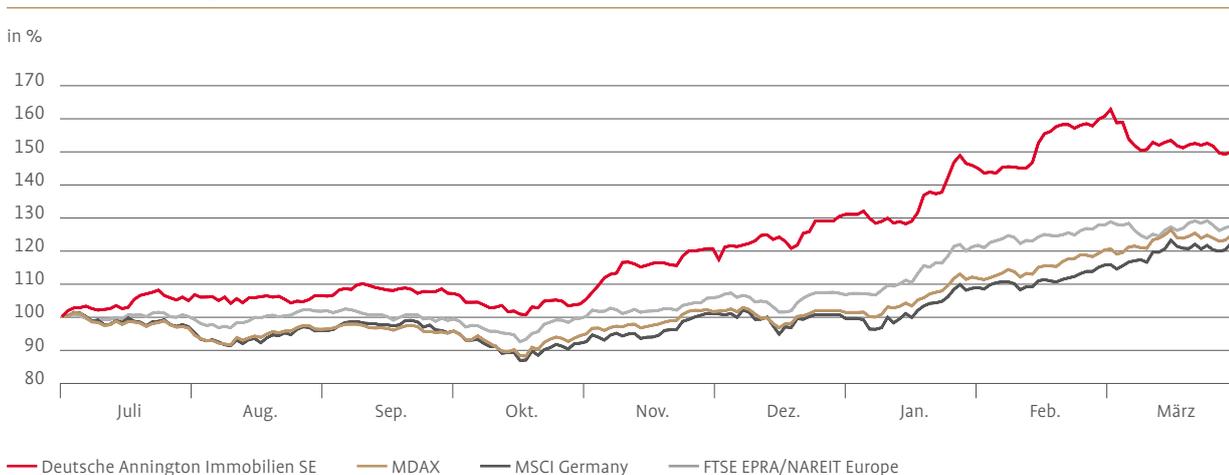
Im Zuge der GAGFAH-Transaktion erhöhte sich das Grundkapital der DAIG um 82.483.803 € auf 354.106.228 €, eingeteilt in 354.106.228 auf den Namen lautende Aktien.

Informationen zur Aktie

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 €
Gesamtaktienanzahl	354,1 Millionen
Grundkapital in EUR	354.106.228 €
ISIN	DE00A1ML7J1
WKN	A1ML7J
Börsenkürzel	ANN
Common Code	94567408
Aktienart	auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt

Die neuen Aktien sind vom 1. Januar 2014 an voll dividendenberechtigt. Nach Zustimmung der Hauptversammlung und auf Basis der vorgeschlagenen Ergebnisverwendung in Höhe von 0,78 € pro Aktie für das Jahr 2014 entfällt auf die neu geschaffenen Aktien ein weiteres Dividendenvolumen in Höhe von 64,3 Mio. € was zu einer Ausschüttungsquote von deutlich mehr als 90 % des FFO 1 führt und damit über der Guidance, rund 70 % des FFO 1 als Dividende auszuschütten, liegt.

Kursentwicklung der Aktie vom 1. Juli 2014 bis 31. März 2015*



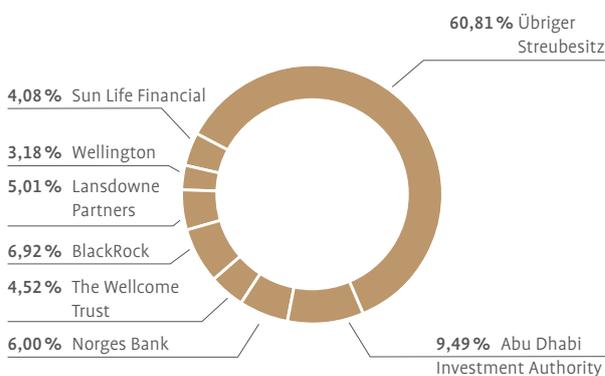
* DAIG vs. MSCI Germany, EPRA und MDax 01.07.2014 – 31.03.2015

Streubesitz weiter erhöht

Da die beiden Aktionäre Abu Dhabi Investment Authority und Norges Bank, die von der Deutschen Börse nicht als Streubesitz anerkannt werden, an der GAGFAH nicht oder in einem Umfang, der keine neue Stimmrechtsmitteilung an der kombinierten Gesellschaft auslöst, beteiligt waren, wurde deren Anteil durch die Kapitalerhöhung im Zuge der GAGFAH-Übernahme verwässert. Der Streubesitz stieg so von 80,3 % per Ende Dezember 2014 auf 84,5 % zum Stichtag.

Konkret stellt sich die Aktionärsstruktur der Deutschen Annington Immobilien SE am 31. März 2015 wie folgt dar:

Aktionärsstruktur



Investor-Relations-Aktivitäten

Zu Beginn des Jahres nahm der Vorstand turnusmäßig an Konferenzen in Frankfurt, London und New York teil.

Nach der Bekanntgabe der Ergebnisse für das Geschäftsjahr 2014 hat der Vorstand eine Roadshow in London unternommen und verschiedene Fachkonferenzen in ganz Europa besucht.

Erwartungsgemäß war das Interesse der Investoren und Analysten groß, die Ankündigung, im Zuge der Präsentation noch keine Aussagen zum Konzern machen zu können, hat uns aber dazu bewogen, die Investor-Relations-Aktivitäten mit Blick auf die Veröffentlichung des Q1-Ergebnisses einschließlich Ausblick 2015 für den kombinierten Konzern am 1. Juni 2015 zu intensivieren und zu konzentrieren.

Im Zuge dessen ist nicht nur eine umfassende Roadshow in der ersten Junihälfte, die neben Europa auch die USA umfassen soll, geplant, sondern direkt im Anschluss bereits auch unser jährlicher Kapitalmarkttag. Hierbei werden wir neben operativen

Themen der Deutschen Annington auch auf die Ratio für die Übernahme der GAGFAH und den gemeinsamen Ausblick eingehen und diesen mit den anwesenden Analysten und Investoren diskutieren.

Unserem Anspruch, den Kapitalmarkt regelmäßig und umfassend zu informieren, blieben wir treu. So fanden neben einigen Property- und Operations-Touren viele Telefonkonferenzen statt, in denen sich Investoren und Analysten im Wesentlichen über die Details der Jahreszahlen 2014 informieren ließen. Die Präsentation der Jahreszahlen durch den Vorstand kann nach dem Veröffentlichungstermin jederzeit in einem Webcast auf der IR-Website der DAIG angehört und angesehen werden.

Nicht zuletzt durch die gute Entwicklung der Aktie und der erfolgreichen Übernahme der GAGFAH nehmen wir ein weiterhin steigendes Interesse vor allem internationaler Investoren und deutschsprachiger Privatanleger an der DAIG wahr.

Weitere Kapitalmarktaktivitäten

Zur Refinanzierung der Brückenfinanzierung, die zur Begleichung der Barkomponente des kombinierten Bar- und Aktien-tauschangebots an die GAGFAH-Aktionäre diente, wurden am 30. März 2015 zwei weitere Anleihen mit einem Volumen von jeweils 500 Mio. € aus unserem EMTN-Programm begeben. Die erste Anleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren und trägt eine jährliche Verzinsung von 0,875 %, die zweite Anleihe läuft über zehn Jahre und wird pro Jahr mit 1,50 % verzinst. Die Platzierung der Anleihe erfolgte wie üblich über die niederländische Tochtergesellschaft Deutsche Annington Finance B.V. mit einer Garantie der Deutschen Annington Immobilien SE.

Corporate Governance

Corporate Governance, das Handeln nach den Prinzipien verantwortungsvoller, an nachhaltiger Wertschaffung orientierter Unternehmensführung, ist für die DAIG ein umfassender Anspruch, der alle Bereiche des Unternehmens einbezieht. Transparente Berichterstattung und Unternehmenskommunikation, eine an den Interessen aller am Unternehmen interessierten Parteien ausgerichtete Unternehmensführung, die vertrauensvolle Zusammenarbeit sowohl von Vorstand und Aufsichtsrat als auch der Mitarbeiter untereinander sowie die Einhaltung geltenden Rechts sind wesentliche Eckpfeiler der Unternehmenskultur, die wiederum durch ein festes Wertesystem und ein festes Verständnis vom Unternehmensleitbild geprägt ist. Weitere Einzelheiten zum Corporate Governance Kodex sind auf der Internetseite des Bereichs Investor Relations unter www.investoren.deutsche-annington.com zu entnehmen.

Wirtschaftsbericht

Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

Deutsche Wirtschaft hat Schwächephase überwunden

Nach Angaben des Instituts für Weltwirtschaft IfW Kiel (IfW) ist die Konjunktur in Deutschland mit viel Schwung ins Jahr 2015 gestartet. Nach Angaben des IfW wird das BIP im Verlauf des Jahres 2015 um voraussichtlich 1,8 % zulegen. Für 2016 erwarten die Experten einen Zuwachs von 2,0 %. Die Kaufkraft steigt wegen niedrigerer Rohölpreise, höherer staatlicher Transferleistungen und aufgrund des robusten Arbeitsmarktes und stimuliert derzeit kräftig den privaten Verbrauch. In der Industrie ist die normale Kapazitätsauslastung bereits leicht überschritten und die Tendenz der Auftragseingänge ist aufwärtsgerichtet. Die Geschäftserwartungen haben sich aufgehellt. Die geopolitischen Risiken belasten das außenwirtschaftliche Umfeld weniger als vor einem halben Jahr und im Euroraum sind – ausgenommen Griechenland – deutliche Erholungstendenzen erkennbar. Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) ist auch wegen des im März gestarteten Programms zum Kauf von Staatsanleihen äußerst expansiv.

Am Arbeitsmarkt verbesserte sich die Situation weiter: Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist die Zahl der Erwerbstätigen saisonbereinigt im Januar 2015 um 43.000 und im Februar um 28.000 gestiegen, nach einer Zunahme von 25.000 im Dezember 2014. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit lag die Arbeitslosenquote im März 2015 bei 6,8 %. Im Vergleich zum Vorjahr hat sie um 0,3 Prozentpunkte abgenommen.

Die Verbraucherpreisentwicklung hatte sich in den vergangenen Monaten spürbar abgeschwächt. Im Januar hatte die Inflationsrate gemessen am Verbraucherpreisindex bei -0,4 % gelegen. Im Februar 2015 betrug die Inflationsrate 0,1 %. Dämpfend wirkten im Februar weiterhin starke Preisrückgänge bei Mineralölprodukten gegenüber dem Vorjahresmonat.

Wohnungsmarkt

Weiterer Anstieg von Wohnungspreisen und Mieten

In den ersten zwei Monaten des neuen Jahres stiegen die Angebotsmieten weiter an, bundesweit im Januar und im Februar jeweils moderat um 0,3 Prozentpunkte. Das berichtet das Immobilienportal ImmobilienScout24 nach Auswertung des regelmäßig erhobenen IMX Immobilienindex. Auch wenn die regionalen Auswirkungen der Mietpreisbremse abzuwarten bleiben, ist eine Fortsetzung dieses Trends bundesweit betrachtet wahrscheinlich.

Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen sind nach Angaben von ImmobilienScout24 zu Jahresbeginn bundesweit weiter gestiegen. Die Preise für Neubauwohnungen erhöhten sich im Januar spürbar stärker als in den Vormonaten um 1,3 Prozentpunkte und im Februar um 0,5 Prozentpunkte. Auch die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand verteuerten sich im Vergleich zum Vormonat im Januar deutlich um 1,6 Prozentpunkte und im Februar um einen Prozentpunkt. ImmobilienScout24 schätzt, dass es sich hierbei um einen saisonalen Effekt des Jahresbeginns handelt, der sich auf längere Sicht abschwächen wird.

Investmentmarkt für deutsche Wohnungsportfolios startet schwungvoll ins neue Jahr

Nach Angaben der Experten von CBRE wurden im ersten Quartal 2015 Wohnpakete und Wohnanlagen in einem Gesamtvolumen von insgesamt rund 10,6 Mrd. € gehandelt. Mit diesem schwungvollen Auftakt besteht im Jahresverlauf Aussicht auf ein neues Rekordergebnis im Handel mit deutschen Wohnimmobilien, welches das Ergebnis des letzten Booms 2005 noch überbieten könnte. Bestimmt wurde das Transaktionsgeschehen von der Großfusion der Deutschen Annington mit der GAGFAH. Aber auch ohne diese Transaktion lag das Volumen des ersten Quartals 2015 über dem durchschnittlichen Quartalsergebnis der

letzten vier Jahre. Die Nachfrage nach Wohnungsportfolios ist weiterhin hoch und wird durch das am Markt verfügbare Angebot nur unzureichend bedient.

Mietrechtsnovellierungsgesetz in Bundestag und Bundesrat verabschiedet

Der Bundestag hat Anfang März 2015 den von Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD) vorgelegten Entwurf zum Mietrechtsnovellierungsgesetz verabschiedet. Unter anderem soll nach dem Gesetz in nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten die Miete bei Wiedervermietung künftig nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Das Gesetz sieht eine zeitliche Befristung vor und nimmt Neubauten sowie die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung aus. Ende März 2015 wurde das Mietrechtsnovellierungsgesetz auch im Bundesrat gebilligt. Die Regelungen treten voraussichtlich im Juni 2015 in Kraft. Von Seiten der Immobilienwirtschaft wurde unter anderem die „ortsübliche Vergleichsmiete“ als Referenzpunkt für Mieterhöhungen bei der Mietpreisbremse kritisiert. Einigkeit seitens der immobilienwirtschaftlichen Verbände besteht darin, dass das Gesetz keinen Beitrag zur Schaffung neuen und bezahlbaren Wohnraums in erforderlicher Zahl leistet.

Wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns

Geschäftsentwicklung im 1. Quartal 2015

Die Geschäftsentwicklung der DAIG war im 1. Quartal 2015 insgesamt überaus erfolgreich. Mit Wirkung zum 6. März 2015 haben wir durch entsprechende Eintragung im Handelsregister von Düsseldorf außerdem die Aktienmehrheit i.H.v. 88,8 % an der GAGFAH-Gruppe erworben. Damit wurde ein bedeutsamer Schritt in der Expansion unseres Immobilienportfolios erreicht.

Die GAGFAH S.A. sowie ihre Tochtergesellschaften werden ab diesem Zeitpunkt in den Konzernabschluss der Deutschen Annington Immobilien SE einbezogen. Dieser Erwerb führte zu einer signifikanten Änderung des Vermögens, des Eigenkapitals wie auch der Schulden. Außerdem stieg die Anzahl der Mitarbeiter auf rund 5.700 an. Der Betrag der Investment Properties stieg durch die Akquisition um 7,9 Mrd. € an. Durch die Einbeziehung der GAGFAH S.A. erhöhten sich die originären Finanzverbindlichkeiten um 4,8 Mrd. €.

Die im Geschäftsjahr 2014 erworbenen Portfolios der DeWAG und Vitus sind vollständig in das Portfolio und die Prozesse der DAIG integriert und haben ebenfalls zum erfolgreichen 1. Quartal beigetragen.

Gesamtentwicklung des Geschäfts

Insgesamt entwickelten sich die operativen Kennzahlen der DAIG im 1. Quartal 2015 sehr positiv. Durch die im Laufe des Geschäftsjahres 2014 realisierten Akquisitionen und den Erwerb der Aktienmehrheit an der GAGFAH-Gruppe konnten wir unser Portfolio deutlich auf rund 345.600 Wohnungen zum Ende des 1. Quartals 2015 ausbauen. In den Ergebniskennzahlen des 1. Quartals 2015 sind die DeWAG und Vitus mit den Quartalswerten des 1. Quartals 2015 und die GAGFAH-Gruppe mit den Werten des Monats März 2015 enthalten. Dem gegenüber stehen die Geschäftszahlen der DAIG des 1. Quartals 2014 ohne diese Akquisitionen.

Im 1. Quartal 2015 wurde ein Paket von 144.570 Wohnungen, 1.724 Gewerbeimmobilien und 31.368 Garagen und Stellplätzen in das Portfolio der DAIG aufgenommen.

Im 1. Quartal 2015 entwickelten sich die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung entsprechend unseren Erwartungen und betrugen insgesamt 386,8 Mio. € (Q1 2014: 265,2 Mio. €). Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien betrugen 123,0 Mio. € (Q1 2014: 60,2 Mio. €). Dabei trug das GAGFAH-Portfolio mit 69,1 Mio. € zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung und mit 45,4 Mio. € zu den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien im 1. Quartal 2015 bei. Das DeWAG-Portfolio trug mit 20,9 Mio. € zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung und mit 3,3 Mio. € zu den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien im 1. Quartal 2015 bei. Das Vitus-Portfolio trug mit 28,8 Mio. € zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung und mit 16,1 Mio. € zu den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien im 1. Quartal 2015 bei.

Unsere wesentlichen Ergebniskennzahlen verbesserten sich ebenfalls erwartungsgemäß. Insgesamt konnte im 1. Quartal 2015 das FFO 1 mit 115,7 Mio. € eine Steigerung um 86,9 % im Vergleich zum 1. Quartal 2014 verzeichnen. Das EBITDA IFRS betrug im 1. Quartal 2015 153,2 Mio. € und lag damit 57,3 % über dem Vergleichswert des 1. Quartals 2014. Das bereinigte EBITDA konnte um 61,8 % von 118,7 Mio. € im 1. Quartal 2014 auf 192,0 Mio. € im 1. Quartal 2015 gesteigert werden. Unser EPRA NAV stieg von 6.578,0 Mio. € zum Jahresende 2014 um 52,6 % auf 10.040,3 Mio. € zum Ende des 1. Quartals 2015 an.

Ertragslage

Die nachfolgenden wesentlichen Kennzahlen stellen die Entwicklung der Ertragslage der DAIG dar. Diese Kennzahlen sind durch die erstmalige Einbeziehung der GAGFAH-Gruppe mit dem Ergebnisbeitrag des Monats März 2015 sowie durch den Ergebnisbeitrag des 1. Quartals 2015 des DeWAG-/Vitus-Portfolios beeinflusst. Den Geschäftszahlen 2015 stehen die Geschäftszahlen der DAIG des 1. Quartals 2014 ohne diese Akquisitionen gegenüber.

Wesentliche Kennzahlen Geschäftsentwicklung Deutsche Annington

in Mio. €	3M 2015	3M 2014
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	386,8	265,2
davon Mieteinnahmen	263,6	180,5
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	182,5	109,5
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	123,0	60,2
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	9,5	9,2
EBITDA IFRS	153,2	97,4
Bereinigtes EBITDA	192,0	118,7
FFO 1	115,7	61,9
FFO 2 (inkl. Vertriebsergebnis)	125,2	71,1
AFFO	97,4	56,6
Mitarbeiter (Anzahl zum 31. März)	5.737	3.073
Anzahl erworbener Einheiten	144.602	-
Anzahl verkaufter Einheiten	2.489	926
davon Verkäufe Privatisierung	553	548
davon Verkäufe Non-Core	1.936	378
Leerstandsquote in %	3,4	3,7
Monatliche Ist-Miete (€/m ²)	5,53	5,44
Wohnimmobilieneigenbestand (Anzahl WE)	345.629	174.327

Bewirtschaftung

Im 1. Quartal 2015 haben wir in unserem Kerngeschäft Bewirtschaftung unsere Ertragskraft weiter verbessert. Insbesondere durch die erfolgreiche Portfolioerweiterung konnten wir das **bereinigte EBITDA Bewirtschaftung** von 109,5 Mio. € im 1. Quartal 2014 um 66,7 % auf 182,5 Mio. € im 1. Quartal 2015 deutlich steigern. In den Geschäftszahlen 2015 sind die Akquisitionen

GAGFAH, DeWAG und Vitus enthalten. Dem gegenüber stehen in 2014 die Geschäftszahlen der DAIG ohne diese Akquisitionen.

Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung

in Mio. €	3M 2015	3M 2014
Mieteinnahmen	263,6	180,5
Aufwendungen für Instandhaltung	-43,8	-34,0
Bewirtschaftungskosten	-37,3	-37,0
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	182,5	109,5

Die **Mieteinnahmen** stiegen von 180,5 Mio. € im 1. Quartal 2014 um 46,0 % auf 263,6 Mio. € im 1. Quartal 2015 an. Dabei trugen das GAGFAH-Portfolio 47,7 Mio. €, das DeWAG-Portfolio 15,3 Mio. € und das Vitus-Portfolio 18,7 Mio. € bei. Die monatliche Ist-Miete pro Quadratmeter stieg von 5,44 € Ende des 1. Quartals 2014 auf 5,53 € Ende des 1. Quartals 2015 an. Damit konnte eine Steigerung von insgesamt 1,7 % erzielt werden, wobei dieser Wert durch die Mieten der Verkäufe sowie der Akquisitionen beeinflusst ist. Die monatliche Ist-Miete like-for-like pro Quadratmeter lag dabei bei 5,60 € zum Ende des 1. Quartals 2015, was einer Steigerung von 2,6 % im Vergleich zum Ende des 1. Quartals 2014 entspricht. Zum Ende des 1. Quartals 2015 gingen der GAGFAH-Bestand mit einer monatlichen Ist-Miete von 5,40 €/m², der DeWAG-Bestand mit einer monatlichen Ist-Miete von 6,86 €/m² und der Vitus-Bestand mit einer monatlichen Ist-Miete von 5,06 €/m² in den Konzernwert ein. Die Entwicklung des Leerstands wirkte sich ebenfalls positiv auf die Mieteinnahmen aus. Die Leerstandsquote konnten wir von 3,7 % Ende des 1. Quartals 2014 weiter auf 3,4 % Ende des 1. Quartals 2015 senken. Die EPRA-Leerstandsquote lag Ende des 1. Quartals 2015 bei 3,2 % gegenüber 3,4 % Ende des 1. Quartals 2014.

Lässt man den Zugang der GAGFAH-, DeWAG- und Vitus-Portfolios unberücksichtigt, stiegen die Mieteinnahmen von 180,5 Mio. € im 1. Quartal 2014 leicht auf 181,9 Mio. € im 1. Quartal 2015 an.

Die **Aufwendungen für Instandhaltung** betrugen im 1. Quartal 2015 43,8 Mio. €, wovon 6,2 Mio. € auf das GAGFAH-Portfolio, 2,2 Mio. € auf das DeWAG-Portfolio und 3,1 Mio. € auf das Vitus-Portfolio entfielen. Die Aufwendungen für den Immobilienbestand ohne die akquirierten Portfolios lagen mit 32,3 Mio. € proportional zum verkaufsbedingt kleineren Portfolio leicht unter dem Niveau des Vorjahres. Im 1. Quartal 2015 haben wir unser werterhöhendes Modernisierungsprogramm ausgehend von einem Volumen von 17,7 Mio. € im 1. Quartal 2014

um über 98,9 % auf 35,2 Mio. € deutlich gesteigert. Inclusive substanzwahrender Investitionen in Höhe von 18,5 Mio. € haben wir somit im 1. Quartal 2015 ein Gesamtvolumen von 97,5 Mio. € (1. Quartal 2014: 57,3 Mio. €) an Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in unsere Immobilienbestände investiert.

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	3M 2015	3M 2014
Aufwendungen für Instandhaltung	43,8	34,0
Substanzwahrende Investitionen	18,5	5,6
Modernisierungsmaßnahmen	35,2	17,7
Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen*	97,5	57,3
davon Umsatz der eigenen Handwerkerorganisation	67,7	37,4
davon eingekaufte Drittleistungen	29,8	19,9

* Inkl. konzerninterne Gewinne 1. Quartal 2015: 3,8 Mio. € (davon 0,2 Mio. € substanzwahrende Investitionen); 1. Quartal 2014: 4,4 Mio. € (davon 0,3 Mio. € substanzwahrende Investitionen)

Bezogen auf die Anzahl der Quadratmeter an Wohnfläche bedeutet dies eine Steigerung der Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltung um rund 10% von 5,14 € im 1. Quartal 2014 auf 5,67 € im 1. Quartal 2015. Dies ist im Wesentlichen auf das gesteigerte Modernisierungsvolumen zurückzuführen.

Die **Bewirtschaftungskosten** beinhalten alle Aufwendungen für das Segment Bewirtschaftung, die nicht den Instandhaltungsaufwendungen zuzuordnen sind. Zudem erfassen wir hier auch sonstige Erträge aus der Bewirtschaftung, denen Kosten gegenüberstehen, wie zum Beispiel Erlöse aus der Wohneigentumsverwaltung für Dritte oder Mietzuschüsse öffentlicher Träger. Im 1. Quartal 2015 lagen die Bewirtschaftungskosten mit 37,3 Mio. € trotz des akquisitionsbedingt größeren Portfolios mit 0,3 Mio. € nur leicht über dem Wert des 1. Quartals 2014.

Vertrieb

Das Segment Vertrieb umfasst alle Geschäftsaktivitäten für den Einzelverkauf von Wohnungen (Privatisierung) und den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke.

Die Verkäufe in der Privatisierung stellten sich im 1. Quartal 2015 wie folgt dar:

Verkäufe Privatisierung

in Mio. €	3M 2015	3M 2014
Wohnungsverkäufe (Anzahl WE)	553	548
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	51,4	49,5
Verkehrswertabgänge*	-37,6	-37,8
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	13,8	11,7
Verkehrswert Step-up in %	36,7	31,0

* Die Verkehrswertabgänge inklusive Zeitwerteffekte der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien

Im 1. Quartal 2015 lag die Anzahl der Privatisierungen mit 553 wie erwartet leicht über dem Vergleichswert des Vorjahres. Die Veräußerungserlöse stiegen von 49,5 Mio. € im 1. Quartal 2014 auf 51,4 Mio. € im 1. Quartal 2015 an. Auch der Verkehrswert Step-up konnte erneut gesteigert werden. Er stieg von 31,0 % im 1. Quartal 2014 auf 36,7 % im 1. Quartal 2015 deutlich an. Aus dem GAGFAH-Portfolio wurden im Verlauf des Jahres 2015 77 Einheiten, aus dem DeWAG-Portfolio wurden 14 Einheiten privatisiert. Im Vitus-Portfolio wurde im 1. Quartal 2015 keine Einheit privatisiert.

Verkäufe Non-Core

in Mio. €	3M 2015	3M 2014
Wohnungsverkäufe (Anzahl WE)	1.936	378
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	71,6	10,7
Verkehrswertabgänge*	-71,0	-9,8
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0,6	0,9
Verkehrswert Step-up in %	0,8	9,2

* Die Verkehrswertabhängige inklusive Zeitwerteffekte der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien

Wir haben den opportunistischen Verkauf fortgesetzt und somit Objekte, die mittel- bis langfristig nicht zu unserer Strategie passen (Non-Core), veräußert. Mit 1.936 Wohneinheiten lag dieser Verkauf im 1. Quartal 2015 erwartungsgemäß deutlich über dem Vergleichswert des 1. Quartals des Vorjahres. Aus dem

GAGFAH-Portfolio wurden 1.067 Non-Core-Einheiten, aus dem DeWAG-Portfolio keine Non-Core Einheiten und aus dem Vitus-Portfolio 427 Non-Core-Einheiten im 1. Quartal 2015 veräußert.

Insgesamt stellte sich das Segment Vertrieb im 1. Quartal wie folgt dar:

Bereinigtes EBITDA Vertrieb

in Mio. €	3M 2015	3M 2014
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	123,0	60,2
Buchwerte der veräußerten Immobilien	-115,8	-54,2
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	7,3	6,1
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (IFRS)	14,5	12,1
Wertveränderung (realisiert) der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-7,3	-6,1
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	7,2	6,6
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	14,4	12,6
Vertriebskosten	-4,9	-3,4
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	9,5	9,2

Das bereinigte Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien stieg von 12,6 Mio. € im 1. Quartal 2014 um 14,3 % auf 14,4 Mio. € im 1. Quartal 2015 an. Dazu haben insbesondere höhere Verkaufsmargen in der Privatisierung beigetragen. Im Segment Vertrieb bereinigen wir periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien. Diese Bereinigung dient dazu, die Ergebniswirksamkeit von Immobilienverkäufen ausschließlich in der Periode zu zeigen, in der die Veräußerung tatsächlich erfolgt. Die Bereinigung betrug im 1. Quartal 2015 in Summe -0,1 Mio. € nach 0,5 Mio. € im 1. Quartal 2014.

Im 1. Quartal 2015 lagen die Vertriebskosten mit 4,9 Mio. € 45,0 % über dem Vergleichswert des 1. Quartals des Vorjahres von 3,4 Mio. €. Dies ist im Wesentlichen auf die insgesamt gestiegene Anzahl von Verkäufen zurückzuführen. Das bereinigte EBITDA Vertrieb stieg von 9,2 Mio. € im 1. Quartal 2014 um 2,9 % auf 9,5 Mio. € im 1. Quartal 2015 an.

Sondereinflüsse

Für die Darstellung der operativen Entwicklung sowie für die Vergleichbarkeit mit Vorperioden ermitteln wir für die beiden Segmente Bewirtschaftung und Vertrieb wie vorgeannt jeweils ein bereinigtes EBITDA. Die Summe dieser beiden Kennzahlen ergibt das bereinigte EBITDA des Konzerns. Die vorgenommenen Bereinigungen beinhalten periodenfremde, einmalige und betriebszweckfremde Sondereinflüsse. Diese Sondereinflüsse umfassen die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäfts-

prozessentwicklung, Akquisitionsprojekte, Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt) sowie Aufwendungen für Altersteilzeit und Abfindungszahlungen.

Für das 1. Quartal stellten sich die Sondereinflüsse im Einzelnen wie folgt dar:

in Mio. €	3M 2015	3M 2014
Geschäftsmodelloptimierung/ Entwicklung neuer Geschäftsfelder	1,7	0,5
Akquisitionskosten	35,2	18,6
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	0,2	0,2
Abfindungen/Altersteilzeit	1,8	1,5
Summe Sondereinflüsse	38,9	20,8

Im 1. Quartal 2015 waren die Sondereinflüsse im Wesentlichen bestimmt durch 35,2 Mio. € Akquisitionskosten im Rahmen der GAGFAH-Übernahme.

Im 1. Quartal 2015 stieg das bereinigte EBITDA insgesamt auf 192,0 Mio. € an und lag damit um 61,8 % über dem Vergleichswert des 1. Quartal 2014 von 118,7 Mio. €. Ohne diese Bereinigungen um Sondereinflüsse und periodenfremde Effekte im

Segment Vertrieb ergab sich im 1. Quartal 2015 ein EBITDA IFRS von 153,2 Mio. €, welches 57,3 % über dem Vergleichswert des Vorjahres lag.

FFO

Im 1. Quartal 2015 konnten wir im Wesentlichen bedingt durch unsere Akquisitionen GAGFAH, DeWAG und Vitus unsere führende Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft unseres Kerngeschäfts Bewirtschaftung, das FFO 1, gegenüber dem 1. Quartal 2014 um 53,8 Mio. € oder 86,9 % auf 115,7 Mio. € steigern.

Die Überleitung der wesentlichen finanziellen Kennzahlen stellt sich wie folgt dar. Generell ist zu berücksichtigen, dass in den Geschäftszahlen des 1. Quartals 2014 die oben genannten Akquisitionen nicht enthalten sind:

Funds From OperationS (FFO)

in Mio. €	3M 2015	3M 2014
Periodenergebnis	30,3	38,3
Finanzergebnis	98,1	58,4
Ertragsteuern	22,8	18,9
Abschreibungen	2,0	1,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-	-19,8
= EBITDA IFRS	153,2	97,4
Sondereinflüsse	38,9	20,8
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-0,1	0,5
= Bereinigtes EBITDA	192,0	118,7
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	9,5	9,2
= Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	182,5	109,5
Zinsaufwand FFO	-63,2	-44,7
Laufende Ertragsteuern	-3,6	-2,9
= FFO 1	115,7	61,9
Substanzwahrende Investitionen	-18,3	-5,3
= AFFO	97,4	56,6
FFO 2 (FFO 1 inkl. Vertriebsergebnis)	125,2	71,1
FFO 1 pro Aktie in €*	0,33	0,26
AFFO pro Aktie in €*	0,28	0,24

* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien 31.03.2015: 354.106.228; 31.03.2014: 240.242.425

Das Finanzergebnis lag im 1. Quartal 2015 mit -98,1 Mio. € deutlich unter dem Vergleichswert des 1. Quartals 2014 mit -58,4 Mio. €. Dazu haben im Wesentlichen die Finanzierungskosten für unsere Akquisitionen beigetragen. Das operative FFO-relevante Zinsergebnis lag im 1. Quartal 2015 akquisitionsbedingt mit -63,2 Mio. € um 41,4 % unter dem Vergleichswert des 1. Quartals 2014.

Überleitung Finanzergebnis / Zinszahlungssaldo

in Mio. €	3M 2015	3M 2014
Erträge aus Ausleihungen	0,5	0,5
Zinserträge	0,2	0,9
Zinsaufwendungen	-98,8	-59,8
Finanzergebnis*	-98,1	-58,4
Anpassungen:		
Transaktionskosten	47,3	0,7
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	0,3	5,4
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-4,2	7,7
Derivate	-13,9	-5,5
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	2,6	2,7
Zinsabgrenzungen	40,1	9,8
Sonstige Effekte	2,8	2,7
Zinszahlungssaldo	-23,1	-34,9
Korrektur Zinsabgrenzungen	-40,1	-9,8
Zinsaufwand FFO	-63,2	-44,7

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen

Periodenergebnis

Im 1. Quartal 2015 betrug das Periodenergebnis 30,3 Mio. € und lag damit deutlich unter dem Vergleichswert des 1. Quartals 2014 von 38,3 Mio. €. Das Periodenergebnis im 1. Quartal 2014 wurde maßgeblich durch das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties in Höhe von 19,8 Mio. € (1. Quartal 2015: 0,0 Mio. €) beeinflusst.

Vermögenslage

Vermögens- und Kapitalstruktur

Darstellung der Konzernbilanzstruktur

	31.03.2015		31.12.2014	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	23.554,3	95,6	12.980,0	87,9
Kurzfristige Vermögenswerte	1.080,4	4,4	1.779,2	12,1
Aktiva	24.634,7	100,0	14.759,2	100,0
Eigenkapital	8.878,5	36,0	5.962,2	40,4
Langfristige Schulden	14.771,1	60,0	8.292,9	56,2
Kurzfristige Schulden	985,1	4,0	504,1	3,4
Passiva	24.634,7	100,0	14.759,2	100,0

Das **Eigenkapital** der DAIG erhöhte sich im Verlauf des 1. Quartals von 5.962,2 Mio. € um 2.916,3 Mio. € auf 8.878,5 Mio. €. Wesentlicher Treiber für diese Erhöhung war die gemischte Bar- und Sachkapitalerhöhung in Höhe von 2.567,7 Mio. € im Rahmen der Übernahme der GAGFAH-Gruppe. In diesem Kontext erhöhten sich auch die nicht beherrschenden Anteile um insgesamt 259,5 Mio. €. Das Periodenergebnis des 1. Quartals 2015 trug mit 30,3 Mio. € zu der Steigerung bei, während gegenläufig die Veränderungen aus Hedge-Accounting mit 10,4 Mio. € und die Erfassung von versicherungsmathematischen Verlusten der Pensionsrückstellungen in Höhe von 19,9 Mio. € das Eigenkapital beeinflussten. Zu den weiteren Erläuterungen in Bezug auf die Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auf die Information im Kapitel [29] „Eigenkapital“ im Konzernanhang.

Die **Eigenkapitalquote** zum Bilanzstichtag 31. März 2015 betrug 36,0 % im Vergleich zum 31. Dezember 2014 mit 40,4 %. Die Verminderung der Eigenkapitalquote hängt zusammen mit der erstmaligen Einbeziehung der GAGFAH-Gruppe.

Die **langfristigen Vermögenswerte** des Konzerns umfassen mit 20.635,9 Mio. € (31.12.2014: 12.687,2 Mio. €) im Wesentlichen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties). Das gesamte Immobilienvermögen beträgt inklusive selbstgenutzter Bestände und zur Veräußerung gehaltener Immobilien 20.746,4 Mio. € (31.12.2014: 12.757,1 Mio. €) (GAV oder Gross Asset Value). Die Investment Properties stiegen im Vergleich zum 31.12.2014 durch die einbezogenen GAGFAH-Bestände um 7.945,2 Mio. €. Das langfristige Vermögen enthält als Resultat der Kaufpreisaufteilung der Akquisitionen einen vorläufigen

Goodwill in Höhe von 2.309 Mio. €, der mit 106,0 Mio. € auf die Akquisitionen DeWAG und Vitus und mit 2.203,4 Mio. € auf die vorläufige Kaufpreisallokation der GAGFAH-Gruppe entfällt.

Die Werte unserer Immobilienbestände sind ein wesentlicher Einflussfaktor auf die Beurteilung unserer Vermögenslage und damit für die Darstellung unserer bedeutenden Steuerungskennzahl Net Asset Value (NAV).

Die **langfristigen Verbindlichkeiten** beinhalten zum 31. März 2015 im Wesentlichen originäre finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von 12.310,4 Mio. € sowie passive latente Steuern von 1.499,5 Mio. €. Der Anstieg der originären Verbindlichkeiten resultiert aus der erstmaligen Einbeziehung der GAGFAH-Gruppe; einerseits aus der Finanzierung der Kaufpreisverpflichtung und zum anderen durch die Einbeziehung der GAGFAH-Finanzverbindlichkeiten in den DAIG-Konzern. In den langfristigen Rückstellungen werden neben den Pensionsverpflichtungen in Höhe von 551,6 Mio. € die Altlastenrückstellungen in Höhe von 23,5 Mio. € sowie langfristige Personalrückstellungen aus Alterszeitprogrammen in Höhe von 17,0 Mio. € ausgewiesen.

Die **kurzfristigen Verbindlichkeiten** beinhalten im Wesentlichen neben den sonstigen Rückstellungen die kurzfristigen Zahlungsverpflichtungen aus den Fremdfinanzierungen für Tilgung und Zinsen in Höhe von 287,3 Mio. €.

Verkehrswerte

Die Ermittlung und Darstellung von Verkehrswerten für unsere Immobilienbestände dient innerhalb des Unternehmens als Steuerungsgröße und nach außen zur transparenten Darstellung der Wertentwicklung unserer Vermögensgegenstände. Die Bestimmung des Gesamtwerts des Wohnungsportfolios erfolgte in Anlehnung an die Definition des Market Values des International Valuation Standard Committee.

Die Verkehrswerte der DAIG werden jedes Quartal überprüft und, soweit notwendig aufgrund der Größenordnung der Wertveränderung, an die aktuelle Marktsituation angepasst. Die Wertentwicklung unserer umfangreichen Modernisierungen ist durch die aktivierten Modernisierungskosten dargestellt. Darüber hinaus gibt es im ersten Quartal 2015 keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem 31. Dezember 2014.

Die Verkehrswerte der erstmalig einbezogenen Bestände der GAGFAH-Gruppe wurden im Rahmen der vorläufigen Kaufpreisallokation und schließlich zum 31. März 2015 im Konzernzwischenabschluss für das 1. Quartal 2015 mit den mengenmäßig fortgeführten Werten des 31. Dezember 2014 angesetzt, da eine Portfoliosegmentierung und Bewertung des Gesamtportfolios nach den Methoden der DAIG noch nicht abschließend möglich war. Dies wird im Laufe des Geschäftsjahres nachgeholt und die Wertansätze in der Bilanz werden angepasst.

Der Verkehrswert des Immobilienbestands der DAIG mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken und vergebenen Erbbaurechten belief sich zum 31. März 2015 auf rund 20.748,6 Mio. €. Davon entfallen auf das GAGFAH-Portfolio Verkehrswerte in Höhe von 7.986,8 Mio. €.

Weitere Details zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties erörtern wir im Konzernanhang. Außerdem sei an dieser Stelle auf den zusammengefassten Lagebericht des Geschäftsjahres 2014 verwiesen. Diesen finden Sie auf der Internetseite der DAIG unter www.deutsche-annington.com.

EPRA Finanzkennzahlen

Die European Public Real Estate Association (EPRA) hat eine Reihe von Finanzkennzahlen (EPRA Performance Measures) entwickelt, die die Transparenz, Vergleichbarkeit und Relevanz veröffentlichter Finanzinformationen von Immobilienunternehmen verbessern soll. Im Rahmen ihrer „Best Practice Recommendations“ empfiehlt die EPRA europäischen börsennotierten Immobilienunternehmen, diese Finanzkennzahlen in ihre Finanzberichterstattung mit aufzunehmen. Dieser Empfehlung folgend hat sich die Deutsche Annington entschieden, dass die Kennzahlen EPRA NAV und EPRA Leerstandsquote geeignet sind, die Entwicklung ihrer Geschäftstätigkeit wiederzugeben und veröffentlicht diese Kennzahlen entsprechend. Weitere Erläuterungen zur NAV Darstellung werden im Kapitel Vermögenslage gegeben.

Leerstandsquote

Die **EPRA Leerstandsquote** zeigt den mit Marktmieten bewerteten erwarteten Mietertrag des Leerstands im Verhältnis zum mit Marktmieten bewerteten Mietertrag des Wohnimmobilienportfolios. Für das 1. Quartal 2015 stellt sich die Kennzahl wie folgt dar:

in Mio. €	31.03.2015	31.03.2014
Marktmiete der leerstehenden Wohnungen	49,2	26,5
Marktmiete des Wohnimmobilienportfolios	1.522,0	790,5
EPRA Leerstandsquote in %	3,2	3,4

Net Asset Value

Die DAIG hat in der NAV Darstellung in 2014 eine Angleichung an die Behandlung bedeutender Marktbegleiter vorgenommen und sich damit hinsichtlich der Behandlung der latenten Steuern stärker an den sog. EPRA-Best-Practice-Guidelines orientiert. Der Net Asset Value (NAV) nach EPRA erhöhte sich im Berichtszeitraum analog zum Eigenkapital im Wesentlichen durch erfolgte Kapitalmaßnahmen um 3.462,3 Mio. € von 6.578,0 Mio. € auf 10.040,3 Mio. € oder um 52,6 %.

Nettövermögensdarstellung (NAV) bei Anwendung von IAS 40

in Mio. €	31.03.2015	31.12.2014
Eigenkapital der Aktionäre der DAIG	7.581,8	4.932,6
Latente Steuern auf Investment Properties/zur Veräußerung gehaltene Immobilien	2.322,0	1.581,0
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	185,8	88,1
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-49,3	-23,7
EPRA NAV	10.040,3	6.578,0
Goodwill	-2.309,4	-106,0
Bereinigtes NAV	7.730,9	6.472,0
EPRA NAV pro Aktie in €**	28,35	24,22

* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps

** Basierend auf Anzahl Aktien zum Stichtag 31.03.2015: 354.106.228; 31.12.2014: 271.622.425

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellen sich wie folgt dar:

Darstellung der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	3M 2015	3M 2014
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	155,2	76,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.002,2	79,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.003,3	143,4
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-843,7	299,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	1.564,8	547,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	721,1	847,5

Der Anstieg des Cashflows aus der **betrieblichen Tätigkeit** im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus einem höheren Zahlungsmittelüberschuss aus dem operativen Geschäft. Zu diesem Anstieg leisteten die erworbenen Portfolios der DeWAG, Vitus und GAGFAH seit dem Zeitpunkt ihrer Einbeziehung einen spürbaren positiven Beitrag.

Der Cashflow aus der **Investitionstätigkeit** ist geprägt durch die Akquisition der GAGFAH-Gruppe sowie durch die Auszahlungen für den Erwerb des sog. Franconia Portfolios. Weiterhin war der Cashflow aus Investitionstätigkeit beeinflusst durch Auszahlungen für Modernisierungsmaßnahmen sowie durch Einzahlungen aufgrund von Verkäufen.

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** ist für das 1. Quartal 2015 gekennzeichnet durch die Eigenkapital- und Fremdkapitalfinanzierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Übernahme der GAGFAH-Gruppe. Der Umfang der Eigenkapitalfinanzierung betrug 114,5 Mio. €. Der Umfang der Fremdkapitalmaßnahmen betrug 1.000 Mio. € aus der Ziehung im Rahmen der EMTN-Daueremission. Transaktionskosten aus den Eigen- und Fremdkapitalmaßnahmen führten zu Auszahlungen in Höhe von 64,1 Mio. €. Die Zinsauszahlungen des 1. Quartals lagen um 12,5 Mio. € unter dem Vorjahreswert.

Finanzierung

Die Verantwortung für die Finanzierung der Unternehmensgruppe im Ganzen und der Konzerngesellschaften im Einzelnen liegt bei der DAIG. Die beschafft die notwendigen Finanzmittel entsprechend der Finanzierungsstrategie flexibel auf den internationalen Eigen- und Fremdkapitalmärkten. Hierzu bedient sich die DAIG wesentlich ihrer niederländischen Tochtergesellschaft DA Finance B.V.

In der Folge des Börsengangs im Jahre 2013 verbunden mit der Verleihung des Investment-Grade-Ratings durch Standard & Poor's Rating Service hat die DAIG einen jederzeitigen Zugang zu den Eigen- und Fremdkapitalmärkten erhalten um entspre-

chend der Finanzierungsstrategie eine ausgewogene und flexible Finanzierung mit einem ausgeglichenen Fälligkeitsprofil zu gewährleisten.

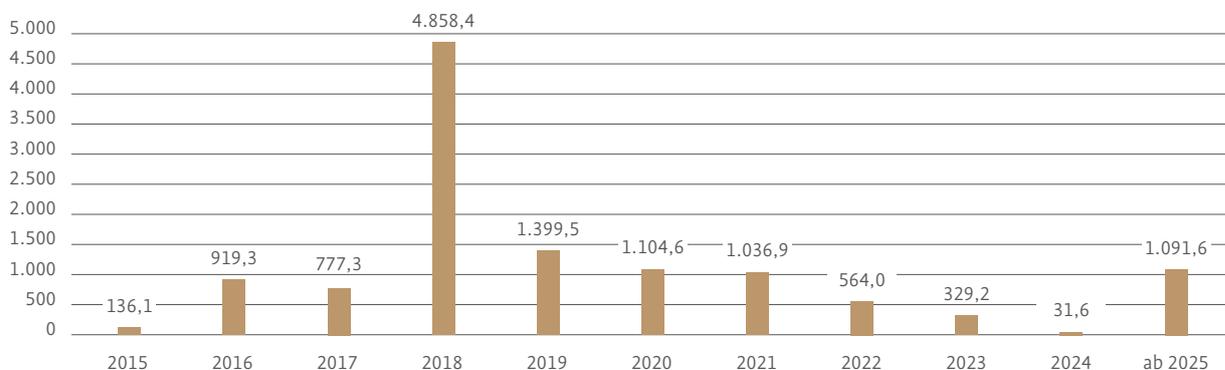
Die Rating Agentur Standard & Poor's hat die Kreditwürdigkeit der DAIG mit Veröffentlichung vom 10. März 2015 heraufgestuft. Danach ist nunmehr das „long-term corporate credit rating“ von BBB auf BBB+ mit stabilem Ausblick angehoben worden. Das „short-term credit rating“ wurde mit A-2 bestätigt. Im Gleichklang dazu wurde die Kreditwürdigkeit der emittierten und

unbesicherten Anleihen von BBB auf BBB+ angehoben. Weiterhin wurde die Kreditwürdigkeit der nachrangigen sogenannten Hybridanleihen von BB+ auf BBB- heraufgestuft und somit das bis dahin bestehende vorläufige Rating vom 1. Dezember 2014 mit BBB- bestätigt.

Die Fälligkeitsstruktur der Finanzierung der DAIG stellte sich zum 31. März 2015 wie folgt dar:

Fälligkeitsstruktur

am 31.03.2015 in Mio. €



Hinsichtlich detaillierter Angaben zu den Finanzierungen verweisen wir auf die entsprechenden Ausführungen im Konzernanhang zu „Originäre finanzielle Verbindlichkeiten“. Der Betrag der fälligen Finanzierungen im Jahr 2018 ist im Wesentlichen auf die Finanzierungen der erstmalig einbezogenen GAGFAH-Gruppe zurückzuführen, deren Finanzierung durch drei CMBS-Finanzierungen geprägt ist. Hier sind jeweils detaillierte Regelungen enthalten, um die Verlängerung oder Verkürzung der Laufzeiten zu erwirken.

Im Zusammenhang mit der Emission von unbesicherten Anleihen durch die DA Finance B.V. hat sich die DAIG zur Einhaltung folgender – marktüblicher – Finanzkennzahlen verpflichtet:

- > Limitations on Incurrence of Financial Indebtedness
- > Maintenance of Consolidated Coverage Ratio
- > Maintenance of Total Unencumbered Assets

Auch für die bestehenden strukturierten gesicherten Finanzierungen bestehen die Zusicherungen zur Einhaltung bestimmter marktüblicher Finanzkennzahlen. Die etwaige Nichteinhaltung der vereinbarten Finanzkennzahlen könnte den Liquiditätsstatus negativ beeinflussen.

Die branchenübliche Kennzahl LTV (Loan to Value) stellte sich für uns zum Stichtag wie folgt dar:

in Mio. €	31.03.2015	31.12.2014
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	12.597,7	6.664,8
Fremdwährungseffekte ¹⁾	-191,9	-84,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-721,1	-1.564,8
Vorgehaltene Mittel für Franconia-Ankauf ²⁾	–	322,5
Vorgehaltene Mittel für GAGFAH-Ankauf ²⁾	–	1.000,0
Bereinigtes Net Debt	11.684,7	6.338,5
Verkehrswert des Immobilienbestands	20.748,6	12.759,1
LTV	56,3 %	49,7 %

¹⁾ Siehe hierzu Textziffer [22] im Anhang

²⁾ Bereinigung von Eigenkapitalinstrumenten

in Mio. €	31.03.2015	31.12.2014
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	12.597,7	6.664,8
Summe Aktiva	24.634,7	14.759,2
LTV Bond Covenants	51,1 %	45,2 %

Die geforderten Finanzkennzahlen wurden erwartungsgemäß eingehalten.

Kapitalerhöhungen aus dem Genehmigten Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts

Durch Eintragung im Handelsregister vom 6. März 2015 wurde das Eigenkapital der Deutschen Annington Immobilien SE als Folge der gemischten Bar- und Sachkapitalerhöhung im Rahmen des Vollzugs des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots der Deutschen Annington Immobilien SE für sämtliche Aktien der GAGFAH S.A. um € 2.657.751.786 erhöht. Die gemischte Bar- und Sachkapitalerhöhung wurde auf Basis des Prospekts vom 5. März 2015 durch die BaFin genehmigt. Die Kapitalerhöhung wurde dem Genehmigten Kapital entnommen.

Erhöhung des Fremdfinanzierungsvolumens

Zur Absicherung des öffentlichen Übernahmeangebots hatte die Deutsche Annington eine Akquisitionskreditlinie in Höhe von 6,5 Mrd. € abgeschlossen. Hiervon wurde lediglich die Tranche A mit rund 1 Mrd. € in Anspruch genommen. Die Kreditlinie ist zum 31. März 2015 bereits wieder vollständig zurückgeführt worden.

Am 12. März 2015 hat die Finanzaufsichtsbehörde des Großherzogtums Luxemburg (CSSF: Commission de Surveillance du Secteur Financier) die Aktualisierung des Basisprospekts für die EMTN-Daueremission genehmigt. Im Zusammenhang mit der Aktualisierung des Basisprospekts wurde das Volumen des EMTN-Programms von 5.000 Mio. € auf 8.000 Mio. € erhöht. Im Nachgang dazu wurde am 30. März 2015 aus dem EMTN-Programm eine Anleihe mit zwei Tranchen zu je 500 Mio. € plaziert.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente betragen zum 31. März 2015 721,1 Mio. €. Die Veränderung im Vergleich zum 31. Dezember 2014 resultiert aus der Begleichung der Bar-Kaufpreisverpflichtungen für die GAGFAH-Gruppe sowie aus Kaufpreiszahlung für das sog. Franconia Portfolio. In Höhe von 123,2 Mio. € unterliegen die liquiden Mittel Verfügungsbeschränkungen.

Nachtragsbericht

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Thomas Zinnöcker und Gerald Klinck wurden zu Vorständen der Deutschen Annington Immobilien SE bestellt

Mit Wirkung vom 1. April 2015 wurden Thomas Zinnöcker und Gerald Klinck zu Vorständen der Deutschen Annington Immobilien SE bestellt. Thomas Zinnöcker wird stellvertretender Vorstandsvorsitzender und Chief Restructuring Officer (CRO), Gerald Klinck übernimmt die Funktion des Chief Controlling Officer (CCO).

Vollzug des Erwerbs des sog. Franconia Immobilienportfolios

Mit Wirkung vom 1. April 2015 hat die DAIG im Rahmen eines kombinierten Anteils- und Grundstückskaufvertrages die Anteile an den jeweiligen immobilienhaltenden Gesellschaften sowie Nutzen und Lasten an den entsprechenden Grundstücken des sog. Franconia Portfolios für rund 316,8 Mio. € erworben. Dieses Immobilienportfolio wird bis zum 30. Juni 2015 in die Bewirtschaftungsprozesse der DAIG integriert sein.

Beschlüsse zum Eigenkapital

Die Hauptversammlung der Deutschen Annington Immobilien SE vom 30. April 2015 hat ein neues Genehmigtes Kapital beschlossen. Der Vorstand ist auf Basis dieser beschlossenen Satzungsänderung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 29. April 2020 um bis zu 170.796.534,00 € einmalig oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu 170.796.534 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015).

Weiterhin hat die Hauptversammlung die Schaffung eines neuen Bedingten Kapitals beschlossen. Der Vorstand ist danach ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 29. April 2020 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder Namen lau-

tende Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) im Nennbetrag von bis zu 5.311.000.000,00 € mit oder ohne Laufzeitbegrenzung zu begeben und den Gläubigern bzw. Inhabern von Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu 177.053.114,00 € nach näherer Maßgabe der jeweiligen Options- bzw. Wandelanleihebedingungen bzw. Genussrechtsbedingungen zu gewähren.

Die genaue Beschreibung der beschlossenen Kapitalmaßnahmen ist im Anhang des verkürzten Konzernzwischenabschlusses enthalten.

Andienungsrecht nach Luxemburger Übernahmegesetz

Die Deutsche Annington Immobilien SE hat infolge des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots für alle Aktien der GAGFAH S.A. und durch das Überschreiten der 90 %-Schwelle des Anteilsbesitzes den verbliebenen außenstehenden Aktionären der GAGFAH S.A. ein weiteres Andienungsrecht nach Luxemburger Übernahmegesetz bis zum 10. Mai 2015 eingeräumt.

Am 10. Mai 2015 wurden 12.355.521 der GAGFAH Aktien angedient, davon entfallen 12.196.224 auf die kombinierte und 159.297 auf die bare Gegenleistung.

Chancen und Risiken

Zusätzlich zu den im zusammengefassten Lagebericht des Geschäftsjahres 2014 dargestellten Chancen und Risiken sind für den Quartalsabschluss zum 31. März 2015 keine weiteren darüber hinausgehenden Chancen und Risiken oder wesentliche Änderungen zu diesen zu benennen. Explizit sei an dieser Stelle noch einmal auf die hinsichtlich der GAGFAH-Übernahme dargestellten Chancen und Risiken im zusammengefassten Lagebericht des Geschäftsjahres 2014 verwiesen. Diese umfassen neben Markt-, Bestands- und Umfeld-Risiken weiterhin Integrationsrisiken, finanzielle Risiken, steuerliche und rechtliche Risiken. Außerdem besteht das Risiko, dass die erwarteten Vorteile aus dem Zusammenschluss, insbesondere erwartete Synergien, nicht in dem Umfang oder nicht im ursprünglich geplanten Zeitraum realisiert werden können. Dies kann weiterhin dazu führen, dass der bilanzierte Goodwill durch einen Impairmenttest nicht mehr gerechtfertigt werden kann und somit Goodwillabschreibungen das Konzernergebnis und damit das Eigenkapital möglicherweise signifikant belasten.

Bestandsgefährdende Risiken bestehen nicht und sind gegenwärtig auch für die Zukunft nicht erkennbar.

Durch die GAGFAH-Übernahme sind folgende Risiken in die Darstellung der Top-10-Risiken aufgenommen worden:

Risiko	Risikokategorie	Potenzielle Auswirkung Netto	Eintrittswahrscheinlichkeit
Nichteinhaltung von Verpflichtungen (Anleihen und gesicherte Darlehen)	Finanzielle Risiken	Hoch	Unwahrscheinlich
Verfehlung Integrationsziele – Einmalkosten	Risiken aus der Geschäftstätigkeit	Hoch	Unwahrscheinlich

Die bestehende Risikomanagementorganisation und der bestehende Risikomanagementprozess bestehen unverändert fort.

Das bisher bereits existierende Risiko falscher Investitionsentscheidungen und die Gefahr einer überhöhten Kaufpreiszahlung, insbesondere durch eine fehlerhafte Beurteilung übernommener Immobilienbestände und Bewirtschaftungsprozesse einschließlich inhärenter Risiken, besteht weiter fort. Diesen Risiken wird durch adäquate Due Diligence-Arbeiten im Rahmen des Akquisitionsprozesses sowie innerhalb eines strukturierten Integrationsprozesses begegnet.

Prognosebericht

Weiterer Kurs des Konzerns

Erwartete Entwicklung der Rahmenbedingungen

Deutsches Wirtschaftswachstum festigt sich

Deutschland hat die konjunkturelle Schwächephase überwunden. Nachdem die Wirtschaft im Sommer 2014 eher stagnierte, nahm die Konjunktur im 4. Quartal 2014 überraschend kräftig Fahrt auf, berichtet das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi). Im Gesamtjahr 2014 stieg das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,6 %. Nach Angaben des Instituts für Weltwirtschaft IfW in Kiel (IfW) wird das BIP im Verlauf von 2015 um voraussichtlich 1,8 % zulegen. Für 2016 erwarten die Experten einen Zuwachs von 2,0 %.

Expansionstreiber in 2015 sind nach Einschätzung des IfW Konsumausgaben und Wohnungsbauinvestitionen der privaten Haushalte, ab 2016 unterstützt durch die Unternehmensinvestitionen als weiterer Säule der Konjunktur. Vom Außenhandel gehen rein rechnerisch keine Expansionsimpulse aus. Der in 2015 und 2016 vor allem binnenwirtschaftlich getriebene Aufschwung dürfte die Importe deutlich stärker expandieren lassen als die Exporte. Mit steigender Erwerbstätigkeit und sinkender Arbeitslosigkeit zeigt sich der Arbeitsmarkt weiter in robuster Verfassung. Die Verbraucherpreise bleiben ölpreisbedingt im Jahresdurchschnitt 2015 stabil. Die niedrigen Inflationsraten sind ihrerseits ein Treiber der privaten Konsumausgaben. In 2016 steigt die Inflationsrate wieder merklich an. Die öffentlichen Haushalte verzeichnen laut IfW weiterhin leichte Überschüsse. Die Finanzierungskosten des Staates und der Unternehmen dürften sich wegen des im März gestarteten Programms zum Ankauf von Staatsanleihen weiter senken.

Risiken für das prognostizierte Wachstum bestehen laut IfW im Zusammenhang mit geopolitischen Spannungen im Konflikt in der Ukraine, einem kräftigen Anstieg des Rohölpreises, der

unsicheren Entwicklung des Außenwertes des Euro sowie aus einer zunehmenden Anfälligkeit der deutschen Wirtschaft für Überhitzungserscheinungen und damit einhergehenden Fehlentwicklungen.

Wohnungsmarkt: Preisentwicklung mit weniger Dynamik

Nach Angaben der Experten der Bundesbank setzten die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland ihren Aufwärtstrend in 2014 fort, allerdings habe sich die Dynamik gegenüber den Vorjahren spürbar abgeschwächt. Nach Angaben des IVD hat auch die Entwicklung der Neuvertragsmieten an Dynamik verloren. Die Experten der Deutschen Bank Research rechnen bundesweit für 2015 mit einem Anstieg der Preise für Apartments um 4,0 % (Bestand) bzw. 5,0 % (neu) und der Mieten um 1,8 % (Bestand) bzw. 3,0 % (neu). Erste Auswertungen des Immobiliendienstleisters ImmobilienScout24 bestätigen einen weiteren Anstieg von Angebotsmieten und -preisen im Januar und Februar 2015. Ein Ende der Kostensteigerungen für Neubauwohnungen sei nicht in Sicht. Die Preise von Bestandswohnungen werden weiter steigen, jedoch auf längere Sicht in geringerem Umfang als zum durch saisonale Effekte geprägten Jahresbeginn 2015. Der bundesweit moderate Anstieg der Angebotsmieten wird sich wahrscheinlich fortsetzen.

Laut einer aktuellen Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) Köln ist die Entwicklung am deutschen Wohnungsmarkt fundamental gerechtfertigt. Der Preisauftrieb ist vor allem von Nachholeffekten bestimmt. Auch ein weiterer Anstieg der Preise ließe nicht auf eine spekulative Blase schließen. Die Experten des Forschungsinstituts empirica sahen zum 1. Quartal 2015 bundesweit keine Blase. Allerdings wachsen Mieten und Kaufpreise in 168 von 402 Landkreisen und kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang, in 84 Kreisen zeigt der Blasenindex eine hohe Gefahr. In 375 von 402 Kreisen droht noch kein Überangebot. Für die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum sorgen nach Angaben der Experten der Bundesbank die kräftige

Zuwanderung, unverändert gute Aussichten für Einkommen und Beschäftigung sowie außerordentlich günstige Finanzierungsbedingungen von Wohneigentum. Im langjährigen und internationalen Vergleich ist Wohneigentum in Deutschland insgesamt weiter vergleichsweise erschwinglich, berichten die Experten von Deutsche Bank Research. Höheren Häuserpreisen wirken wachsende verfügbare Einkommen und sinkende Zinsen entgegen.

Abzuwarten bleiben nach Angaben der Experten von ImmobilienScout24 die regionalen Auswirkungen der im März 2015 in Bundestag und Bundesrat verabschiedeten Mietpreisbremse auf den Mietmarkt. Entsprechende Regelungen des Mietrechtsnovellierungsgesetzes treten voraussichtlich im Juni 2015 in Kraft. Laut Deutsche Bank Research ist vermutlich über Jahre bestehende Angebotsknappheit das Hauptmerkmal des aktuellen Immobilienzyklus. Die Mietpreisbremse zementiert womöglich diese Knappheit.

Deutscher Wohnungsneubau holt Defizite aus Vorjahren noch nicht auf

Der Wohnungsbau bleibt 2015 Zugpferd des Bauhauptgewerbes. Nach Angaben des Zentralverbandes Deutsches Baugewerbe ZDB erwartet die Branche einen Umsatzanstieg von 3%. Trotz des

deutlichen Aufwärtstrends werde bei den Fertigstellungen das bedarfsdeckende Niveau von 250.000 Wohneinheiten erreicht, aber Defizite aus den Vorjahren noch nicht aufgeholt. Laut Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD) fehlt es insbesondere in Ballungsräumen an bezahlbarem Wohnraum. Das europäische Forschungs- und Beratungsnetzwerk EUROCONSTRUCT prognostiziert für Neubaufertigstellungen einen Anstieg von rund 235.000 Wohneinheiten 2015 auf 260.000 Wohneinheiten im Jahr 2017.

Erwartete Entwicklung des Geschäfts

Prognose für das Geschäftsjahr 2015

Der Start in das Geschäftsjahr 2015 war für die Deutsche Annington sehr erfolgreich. Durch den Zusammenschluss mit der GAGFAH konnten wir unser Portfolio deutlich vergrößern. Unsere im Konzernlagebericht 2014 veröffentlichte Prognose für das Geschäftsjahr 2015 haben wir entsprechend angepasst.

Für das neue Gesamtportfolio ergibt sich nachstehende Prognose für das Geschäftsjahr 2015:

	Ist 2014 (DAIG ohne GAGFAH)	Prognose 2015 im Geschäftsbericht 2014 (DAIG ohne GAGFAH)	Aktuelle Prognose 2015 Quartalsbericht Q1 2015 (DAIG einschl. GAGFAH)
EPRA NAV/Aktie	24,22 €	24 – 25 €	ca. 29 €
FFO 1	286,6 Mio. €	340 – 360 Mio. €	530 – 550 Mio. €
FFO 1/Aktie	1,06 €	1,25 – 1,33 €	1,47 – 1,53 €
CSI	Steigerung um 5,7 % (=+3 Indexpunkte)	Steigerung um bis zu 5 %	Steigerung um bis zu 5 %
Monatliche Ist Miete pro m ² (like-for-like)	5,55 €	Steigerung um 2,6 – 2,8 %	Steigerung um 2,6 – 2,8 %
Leerstandsquote	3,4 %	rd. 3,3 %	rd. 3,0 %
Instandhaltung inkl. substanzwäh- rende Investitionen	173,8 Mio. €	rd. 200 Mio. €	rd. 320 Mio. €
Modernisierung	171,7 Mio. €	> 200 Mio. €	280 – 300 Mio. €
Anzahl Wohnungsverkäufe Privatisierung	2.238	ca. 1.600	ca. 2.200
Step-up Privatisierung	37,6%	ca. 30%	ca. 30 %
Anzahl Wohnungsverkäufe Non-Core	1.843	opportunistischen Verkauf fortsetzen	opportunistischen Verkauf fortsetzen
Step-up Non-Core	10,9 %	auf Vorjahresniveau	0 %

Unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2015 basiert auf der aktuell für den Gesamtkonzern ermittelten Vorausschau, die sowohl die ursprünglichen Gesamtplanungen der DAIG und der GAGFAH als auch die aktuelle Geschäftsentwicklung und mögliche Chancen und Risiken aus dem Zusammenschluss der beiden Unternehmen berücksichtigt.

Darüber hinaus bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen. Diese sind im Kapitel Chancen und Risiken detailliert beschrieben.

Im Rahmen der Planung für das Geschäftsjahr 2015 haben wir die oben dargestellten Annahmen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und zur Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland zugrunde gelegt.

Insgesamt beabsichtigen wir, im laufenden Geschäftsjahr unsere führende Position im deutschen Wohnimmobilienmarkt weiter auszubauen. Unser Ziel ist es, unseren Kunden ein „Zuhause“ mit bestmöglicher Service und zu einem fairen Mietpreis anzubieten. Unseren Kapitalgebern wollen wir weiterhin eine risiko-adäquate Rendite sichern.

Auch 2015 werden wir unseren Unternehmenswert weiter steigern. Wir erwarten eine Steigerung des EPRA NAV pro Aktie zum Jahresende 2015 auf rund 29 €.

Ebenso beabsichtigen wir, unsere nachhaltige operative Ertragskraft im kommenden Berichtsjahr weiter deutlich zu verbessern, u.a. getrieben durch die in 2014 getätigten Akquisitionen.

Für das FFO 1 erwarten wir einen Anstieg in 2015 auf 530 bis 550 Mio. € bzw. auf 1,47 € bis 1,53 € je Aktie. Die prognostizierten Werte beinhalten die in 2014 abgeschlossenen Akquisitionen von DeWAG und Vitus-Gruppe, den GAGFAH Zusammenschluss sowie den Anteil aus der 2015 realisierten Franconia-Akquisition. In dieser Prognose berücksichtigen wir keine größeren Akquisitionen weiterer Immobilienbestände.

Weiterhin streben wir auch für 2015 eine Verbesserung unseres Kundenservices an. Damit einhergehend erwarten wir eine weitere Steigerung unseres Kundenzufriedenheitsindex CSI um 5 % gegenüber 2014.

Im Segment Bewirtschaftung planen wir, in 2015 unsere Strategie konsequent weiter fortzuführen und in unsere Immobilienbestände zu investieren. Wir planen, unser Investitionsprogramm in 2015 auf 280 – 300 Mio. € auszuweiten. Die Schwerpunkte liegen dabei weiterhin auf Maßnahmen zur Energieeinsparung, auf der Sanierung von Wohnungen zur Verbesserung des Wohnstandards und auf Maßnahmen für den seniorenfreundlichen Umbau von Wohnungen. Darüber hinaus planen wir laufende

Instandhaltungsmaßnahmen inklusive substanzwahrender Investitionen mit einem Volumen von rund 320 Mio. €. In Summe bedeutet dies ein Investitionsvolumen von bis zu 620 Mio. € oder bis zu 31 € pro m² in 2015. Für die monatliche Ist-Miete pro Quadratmeter like-for-like erwarten wir 2015 eine Steigerung von 2,6 bis 2,8 %. Zum Jahresende 2015 erwarten wir eine Leerstandsquote von ca. 3,0 %. Insgesamt gehen wir davon aus, dass die Mieteinnahmen von 789 Mio. € in 2014 (DAIG ohne GAGFAH) auf rund 1,4 Mrd € Ende 2015 steigen werden.

Für den nachhaltigen Zinsaufwand ohne Sondereinflüsse (FFO-Zins) gehen wir von einem Niveau aus, das bedingt durch die Akquisitionen bei rund 340 Mio. € liegt wird.

Im Segment Vertrieb werden wir unsere Strategie des selektiven Verkaufs fortsetzen. In der Wohnungsprivatisierung erwarten wir den Verkauf von ca. 2.200 Wohnungen bei einem Step-up über dem Verkehrswert dieser Wohnungen von ca. 30 %. Zudem werden wir den opportunistischen Verkauf von Gebäuden aus dem Subportfolio „Beobachtung/Prüfung“ zu Preisen, die in etwa den Verkehrswerten entsprechen, auch 2015 fortsetzen.

Düsseldorf, den 22. Mai 2015



Rolf Buch
(CEO)

Thomas Zinnöcker
(CRO)

Klaus Freiberg
(COO)



Dr. A. Stefan Kirsten
(CFO)

Gerald Klinck
(CCO)

Verkürzter Konzern-Zwischenabschluss

30	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
31	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
32	Konzernbilanz
34	Konzern-Kapitalflussrechnung
36	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
38	Ausgewählte erläuternde Konzernanhangangaben gemäß IFRS
69	Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. März

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.– 31.03.2015	01.01.– 31.03.2014
Erlöse aus der Vermietung		380,9	260,7
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		5,9	4,5
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	5	386,8	265,2
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		123,0	60,2
Buchwert der veräußerten Immobilien		-115,8	-54,2
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		7,3	6,1
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	6	14,5	12,1
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	7	0,0	19,8
Aktivierte Eigenleistungen		26,5	13,5
Materialaufwand	8	-171,8	-119,3
Personalaufwand	9	-60,7	-44,1
Abschreibungen		-2,0	-1,6
Sonstige betriebliche Erträge		19,8	9,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-61,9	-39,8
Finanzerträge		0,7	1,4
Finanzaufwendungen	10	-98,8	-59,8
Ergebnis vor Steuern		53,1	57,2
Ertragsteuern	11	-22,8	-18,9
Periodenergebnis		30,3	38,3
davon entfallen auf:			
Aktionäre der DAIG		19,6	36,9
Hybridkapitalgeber der DAIG		7,4	-
Nicht beherrschende Anteilseigner		3,3	1,4
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €	12	0,07	0,16

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

1. Januar bis 31. März

in Mio. €	01.01.– 31.03.2015	01.01.– 31.03.2014
Periodenergebnis	30,3	38,3
Cashflow Hedges		
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	89,4	-25,9
Realisierte Gewinne/Verluste	-104,1	5,8
Steuereffekt	4,3	5,7
Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden könnten	-10,4	-14,4
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen		
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	-29,7	-12,1
Steuereffekt	9,8	4,0
Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können	-19,9	-8,1
Sonstiges Ergebnis	-30,3	-22,5
Gesamtergebnis	0,0	15,8
davon entfallen auf:		
Aktionäre der DAIG	-7,2	14,4
Hybridkapitalgeber der DAIG	7,4	-
Nicht beherrschende Anteilseigner	-0,2	1,4

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang

Konzernbilanz

in Mio. €	Erläuterungen	31.03.2015	31.12.2014
AKTIVA			
Immaterielle Vermögenswerte	13	2.313,2	108,5
Sachanlagen		57,3	29,0
Investment Properties	14	20.635,9	12.687,2
Finanzielle Vermögenswerte	15	223,8	93,2
Sonstige Vermögenswerte		309,0	47,0
Laufende Ertragsteueransprüche		0,1	0,1
Latente Steueransprüche		15,0	15,0
Langfristige Vermögenswerte		23.554,3	12.980,0
Vorräte	16	46,8	2,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17	91,5	65,1
Finanzielle Vermögenswerte	15	5,0	2,0
Sonstige Vermögenswerte		126,1	77,5
Laufende Ertragsteueransprüche		19,3	13,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	18	721,1	1.564,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	19	70,6	53,8
Kurzfristige Vermögenswerte		1.080,4	1.779,2
Summe Aktiva		24.634,7	14.759,2

in Mio. €	Erläuterungen	31.03.2015	31.12.2014
PASSIVA			
Gezeichnetes Kapital		354,1	271,6
Kapitalrücklage		4.649,3	2.076,0
Gewinnrücklagen		2.644,2	2.643,4
Sonstige Rücklagen		-65,8	-58,4
Eigenkapitalanteil der Anteilseigner der DAIG		7.581,8	4.932,6
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber		1.011,5	1.001,6
Eigenkapitalanteil der Anteilseigner der DAIG und der Hybridkapitalgeber		8.593,3	5.934,2
Nicht beherrschende Anteile		285,2	28,0
Eigenkapital	20	8.878,5	5.962,2
Rückstellungen	21	627,1	422,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		0,9	1,0
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	22	12.310,4	6.539,5
Derivate	23	166,6	54,5
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	24	92,3	88,1
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern		38,7	46,3
Sonstige Verbindlichkeiten	26	35,6	8,6
Latente Steuerschulden		1.499,5	1.132,8
Langfristige Schulden		14.771,1	8.292,9
Rückstellungen	21	301,6	211,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		103,3	51,5
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	22	287,3	125,3
Derivate	23	34,5	21,9
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	24	4,6	4,4
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern		15,4	7,5
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	25	44,3	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	26	194,1	82,2
Kurzfristige Schulden		985,1	504,1
Schulden		15.756,2	8.797,0
Summe Passiva		24.634,7	14.759,2

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang

Konzern-Kapitalflussrechnung

1. Januar bis 31. März

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.– 31.03.2015	01.01.– 31.03.2014
Periodenergebnis		30,3	38,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	7	0,0	-19,8
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	6	-7,3	-6,1
Abschreibungen		2,0	1,6
Zinsaufwendungen/-erträge		98,1	58,4
Ertragsteuern	11	22,8	18,9
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties		-7,2	-6,0
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		1,3	-
Zahlungswirksame Transaktionskosten für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen	3	0,7	-
Veränderung der Vorräte		-22,0	0,5
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte		19,5	-1,2
Veränderung der Rückstellungen		-11,9	0,5
Veränderung der Verbindlichkeiten		30,9	-7,1
Ertragsteuerzahlungen		-2,0	-1,6
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		155,2	76,4
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		126,8	106,9
Einzahlungen aus Abgängen von Immateriellen Vermögenswerten und übrigem Anlagevermögen		-	0,1
Ein-/Auszahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (Nettozufluss)		3,9	-
Einzahlungen aus dem Abgang Finanzieller Vermögenswerte		-	0,8
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	14	-343,2	-27,2
Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und übriges Anlagevermögen		-2,3	-3,5
Ein-/Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (Nettoabfluss)	3	-1.760,1	-
Auszahlungen für Investitionen in Finanzielle Vermögenswerte		-29,4	-
Zinseinzahlungen		2,1	2,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-2.002,2	79,9

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.– 31.03.2015	01.01.– 31.03.2014
Kapitaleinzahlungen aus der Ausgabe neuer Aktien (einschließlich Agio)	20	114,5	304,0
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner		-2,1	-
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanziellen Verbindlichkeiten	22	1.931,8	-
Auszahlungen für die Tilgung von Finanziellen Verbindlichkeiten	22	-948,4	-113,8
Auszahlung für Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-2,9	-3,0
Sonstige Transaktionskosten		-64,1	-0,7
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen		-0,3	-5,4
Zinsauszahlungen		-25,2	-37,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		1.003,3	143,4
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente		-843,7	299,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		1.564,8	547,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende*	18	721,1	847,5

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang

* davon mit Verfügungsbeschränkungen 120,1 Mio. € (31.03.2014: 36,2 Mio. €)

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Sonstige Rücklagen	
				Cashflow Hedges	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte
Stand 1. Januar 2014	224,2	1.430,1	2.178,5	-27,3	-
Periodenergebnis			36,9		
Sonstiges Ergebnis					
Änderungen der Periode			-8,1	-18,6	-
Ergebniswirksame Reklassifizierung				4,2	
Gesamtergebnis			28,8	-14,4	-
Kapitalerhöhung	16,0	-			
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien	-	288,0			
Transaktionskosten aus der Ausgabe neuer Aktien		-2,0			
Stand 31. März 2014	240,2	1.716,1	2.207,3	-41,7	0,0
Stand 1. Januar 2015	271,6	2.076,0	2.643,4	-58,4	0,0
Periodenergebnis			19,6		
Sonstiges Ergebnis					
Änderungen der Periode			-19,4	70,8	0,0
Ergebniswirksame Reklassifizierung				-78,2	
Gesamtergebnis			0,2	-7,4	0,0
Kapitalerhöhung	82,5				
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		2.575,2			
Transaktionskosten aus der Ausgabe neuer Aktien		-1,9			
Erwerb GAGFAH					
Sonstige ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			0,6		
Stand 31. März 2015	354,1	4.649,3	2.644,2	-65,8	0,0

¹⁾ Das Periodenergebnis der Hybridkapitalgeber der DAIG wurde unter der Berücksichtigung der latenten Steuern ermittelt.
Siehe auch Erläuterung [20] im Konzernanhang

Summe	Eigenkapital der Anteilseigner der DAIG	Eigenkapital der Hybridkapitalgeber der DAIG ¹⁾	Eigenkapital der Anteilseigner und der Hybridkapitalgeber der DAIG	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
-27,3	3.805,5	-	3.805,5	12,5	3.818,0
	36,9	-	36,9	1,4	38,3
-18,6	-26,7		-26,7	-	-26,7
4,2	4,2		4,2		4,2
-14,4	14,4	-	14,4	1,4	15,8
	16,0		16,0		16,0
	288,0		288,0		288,0
	-2,0		-2,0		-2,0
-41,7	4.121,9	-	4.121,9	13,9	4.135,8
-58,4	4.932,6	1.001,6	5.934,2	28,0	5.962,2
	19,6	7,4	27,0	3,3	30,3
70,3	51,4		51,4	-3,5	47,9
-78,2	-78,2		-78,2		-78,2
-7,4	-7,2	7,4	0,2	-0,2	0,0
	82,5		82,5		82,5
	2.575,2		2.575,2		2.575,2
	-1,9		-1,9		-1,9
				259,5	259,5
	0,6	2,5	3,1	-2,1	1,0
-65,8	7.581,8	1.011,5	8.593,3	285,2	8.878,5

Ausgewählte erläuternde Konzernanhangangaben gemäß IFRS

Grundsätze der Rechnungslegung

1 Grundlagen des Konzernabschlusses

Am 6. März 2015 ist mit dem Vollzug des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots für die Aktien der GAGFAH S.A. (im Folgenden: GAGFAH) und der Einbeziehung in den Konzernabschluss der Deutschen Annington Immobilien SE der zweitgrößte börsennotierte Immobilienkonzern in Kontinentaleuropa entstanden.

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe (im Folgenden: DAIG) bietet Menschen deutschlandweit ein verlässliches und bezahlbares Zuhause sowie den Mietern kundenorientierten Service rund um das Thema Wohnen auch durch die Übernahme von Verantwortung in gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Sicht. Die DAIG ist ein langfristig orientierter Bewirtschafter von Wohnimmobilien, der durch seine Investitionsprogramme dabei außerdem städtebauliche und gesellschaftliche Verantwortung übernimmt. Gleichzeitig wird der Immobilienbestand durch Akquisitionen und Verkäufe gezielt weiterentwickelt. Auch zukünftig wird somit ein umfassender Ansatz für die Wohnungswirtschaft mit einem integrierten und skalierbaren Geschäftsmodell mit dem Ziel der Qualitätsführerschaft verfolgt.

Die Deutsche Annington Immobilien SE ist in Deutschland ansässig und registriert, der eingetragene Firmensitz ist Düsseldorf. Die Hauptgeschäftsstelle befindet sich in Bochum, Philipstraße 3.

Der Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2015 wurde entsprechend den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union für Zwischenabschlüsse gemäß IAS 34 anzuwenden sind, erstellt und umfasst das Unternehmen sowie seine Tochtergesellschaften. Darüber hinaus sind ergänzend die nach § 315a Absatz 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt worden.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2014 zugrunde lagen. Im Einklang mit IAS 34 wurde für die Darstellung des Konzern-Zwischenabschlusses der DAIG zum 31. März 2015 ein gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 verkürzter Berichtsumfang gewählt.

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

2 Konsolidierungsgrundsätze

Nach der Vollkonsolidierungsmethode werden alle Tochterunternehmen einbezogen, die vom Konzern beherrscht werden. Der Konzern beherrscht ein Beteiligungsunternehmen, wenn eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen vorliegen und der Konzern die Fähigkeit besitzt, seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Höhe der Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst wird.

Gemeinsame Vereinbarungen, die als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert sind, werden nach der Equity-Methode bilanziert. Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinschaftliche Führung über die Vereinbarung ausüben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzen, anstatt Rechte an deren Vermögenswerten und Verpflichtungen für deren Schulden zu haben.

Alle weiteren Konsolidierungsmethoden wurden unverändert zum Vorjahresabschluss angewandt.

Für eine detaillierte Beschreibung wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 verwiesen.

3 Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse

Insgesamt wurden zum 31. März 2015 inklusive der Deutschen Annington Immobilien SE 179 Unternehmen (31.12.2014: 114), davon 155 (31.12.2014: 95) inländische und 24 (31.12.2014: 19) ausländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen.

Die Veränderungen zum 31. März 2015 resultieren im Wesentlichen aus der Akquisition der GAGFAH-Gruppe sowie aus einer Verschmelzung und einem Verkauf.

Akquisition der GAGFAH S.A.

Im Rahmen des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots vom 1. Dezember 2014 der Deutschen Annington Immobilien SE an die Aktionäre der GAGFAH S.A., Luxemburg, wurden nach dem Ablauf der weiteren Annahmefrist am 9. Februar 2015, 24:00 Uhr insgesamt 230.954.655 Aktien der GAGFAH S.A. angedient. Dies entspricht circa 93,82 % des aktuellen Grundkapitals und der Stimmrechte der GAGFAH. 88,8 % der angedienten Aktien wurden durch die Deutsche Annington Immobilien SE übernommen und 5,02 % durch den Co-Investor J.P.Morgan Securities plc, London.

Der Erwerbszeitpunkt, an dem die Deutsche Annington Immobilien SE die Beherrschung über die GAGFAH S.A. erlangt hat, ist der 6. März 2015. An diesem Tag wurde die letzte Vollzugsbedingung im Rahmen des Übernahmeangebots, die Eintragung der gemischten Bar- und Sach-Kapitalerhöhung in das Handelsregister Düsseldorf, erfüllt. Ab dem 6. März 2015 wird diese Transaktion als Unternehmenserwerb im Sinne des IFRS 3 behandelt.

GAGFAH S.A. ist mit ihren rund 140.000 Wohnungen wie die Deutsche Annington Immobilien SE ein bundesweit tätiger Immobilienbewirtschafter. Die Immobilienportfolien beider Unternehmen ergänzen sich dabei auch regional hervorragend. Mit der Integration von zwei Organisationen sollen die Stärken beider Unternehmen kombiniert werden, um so eine Entwicklung der neuen Gesamt-Organisation in Richtung Effizienz, Effektivität und Unternehmenskultur zu erzielen. Dabei werden deutliche Synergiepotenziale insbesondere in den Bewirtschaftungsprozessen und der Finanzierung angestrebt. Gleichzeitig können Potenziale bei wohnungsnahen Dienstleistungen, wie Handwerkerleistungen der eigenen Organisation, durch Skaleneffekte realisiert werden.

Die Gesellschaften des GAGFAH S.A. Konzerns werden erstmalig zum Zwischenabschluss per 31. März 2015 in den Konzernabschluss der Deutschen Annington Immobilien SE einbezogen.

Die vorläufige übertragene Gegenleistung für den Erwerb der 88,8 % der Aktien am Grundkapital der GAGFAH S.A. setzt sich wie folgt zusammen:

in Mio. €	
Netto-Barkaufpreiskomponente	1.912,8
Eigenkapitalinstrumente	2.543,2
Bedingte Kaufpreisverpflichtung	12,1
Gesamtgegenleistung	4.468,1

Die kombinierte Gegenleistung für je 14 GAGFAH S.A Aktien setzte sich aus einer Barzahlung von 122,52 € und einer zusätzlichen Gegenleistung von je fünf neuen Aktien der Deutschen Annington Immobilien SE zusammen.

Die Aktienkomponente bezieht sich auf 78.060.390 nennwertlose Stückaktien aus der Sachkapitalerhöhung der Deutschen Annington Immobilien SE, die durch die Deutsche Annington Immobilien SE gegen die GAGFAH S.A. Aktien eingetauscht wurden. Die Aktienkomponente wurde mit dem XETRA-Schlusskurs in Höhe von 32,58 €/Aktie vom 6. März 2015 bewertet.

Bei dem Bestandteil der bedingten Gegenleistung handelt es sich um eine Option des Co-Investors J.P.Morgan Securities plc. Die Bewertung erfolgte zum beizulegenden Zeitwert unter Verwendung des Black-Scholes-Modells. Die maximale Gegenleistung aus dieser Option ergibt sich bei einer Aktienzahl von 12.385.559 aus dem garantierten Preis pro Aktie von 18,00 €.

Die vorläufige Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden der GAGFAH S.A. zum Erstkonsolidierungszeitpunkt basiert auf einer zu diesem Zwecke in Auftrag gegebenen externen Kaufpreisallokation zu den beizulegenden Zeitwerten dieser Vermögenswerte und Schulden.

Die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses übernommenen Vermögenswerte und Schulden weisen zum Erstkonsolidierungszeitpunkt die folgenden vorläufigen beizulegenden Zeitwerte auf:

in Mio. €

Investment Properties	7.952,7
Sachanlagen	28,3
Finanzielle Vermögenswerte	20,8
Liquide Mittel	154,8
Sonstige Aktiva zu Zeitwerten	163,1
Summe Vermögenswerte	8.319,7
Nicht beherrschende Anteile	-259,5
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	-4.825,5
Derivate	-108,8
Pensionsverpflichtungen	-163,2
Sonstige Rückstellungen	-98,8
Latente Steuerschulden	-392,3
Sonstige Verbindlichkeiten	-206,9
Summe Schulden	-6.055,0
Nettovermögen zu Zeitwerten	2.264,7
Gegenleistung	4.468,1
Goodwill	2.203,4

Hinsichtlich der Bewertung der Investment Properties verweisen wir auf die Ausführungen in Kapitel [14] Investment Properties.

Die Beurteilung der sogenannten Multi-Employer-Pläne konnte aufgrund ausstehender Daten noch nicht abschließend erfolgen.

Von den erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind zum Erwerbszeitpunkt voraussichtlich 17,5 Mio. € uneinbringlich. Der Bruttobetrag der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrug 49,1 Mio. €. Der Nettobuchwert, der dem beizulegenden Zeitwert entspricht, beträgt 31,6 Mio. €.

Die nicht beherrschenden Anteile in Höhe von 259,5 Mio. € wurden gemäß dem vorläufigen Ergebnis des externen Gutachters mit dem beteiligungsproportionalen Anteil an dem identifizierbaren Nettovermögen der GAGFAH S.A. bewertet.

Seit dem 1. März 2015 erzielte die GAGFAH-Gruppe Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 69,1 Mio. € sowie einen Ergebnisbeitrag im Sinne des Ergebnisses vor Bewertung von Investment Properties, Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA IFRS) in Höhe von 40,1 Mio. €.

Wenn die GAGFAH-Gruppe bereits zum 1. Januar 2015 vollkonsolidiert worden wäre, hätte sie zu den Erlösen aus der Immobilienwirtschaft in Höhe von 207,5 Mio. € sowie zum EBITDA IFRS in Höhe von 103,8 Mio. € beigetragen.

Im Geschäftsjahr 2015 sind Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 28,2 Mio. € erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst worden. Davon wurden 0,5 Mio. € bereits zahlungswirksam.

Insgesamt wurden durch den Erwerb der GAGFAH-Gruppe 62 inländische und 5 ausländische Gesellschaften neu in den Konsolidierungskreis einbezogen.

Gemäß Art. 16 in Verbindung mit dem Art. 15 des luxemburgischen Gesetzes vom 19. Mai 2006 über öffentliche Übernahmeangebote (das „Luxemburger Übernahmegesetz“) haben die außenstehenden Aktionäre das Recht, von der Bieterin den Kauf ihrer Aktien zu einem fairen Preis zu verlangen (das „Andienungsrecht“), wenn die Bieterin im Rahmen eines Übernahmeangebots mehr als 90 % der Stimmrechte an einer Zielgesellschaft hält. Infolge des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots der Deutschen Annington Immobilien SE („Deutsche Annington“) hatten die verbliebenen außenstehenden Aktionäre der GAGFAH S.A. die Möglichkeit, ihre Aktien gegen eine Barzahlung von 18,68 € je Aktie bzw. gegen eine kombinierte Gegenleistung, die aus einer Barzahlung von 122,52 € und einer zusätzlichen Gegenleistung von je fünf neuen Aktien der Deutschen Annington für je 14 GAGFAH-Aktien besteht, bis zum 10. Mai 2015 anzudienen.

Am 10. Mai 2015 wurden 12.355.521 der GAGFAH Aktien angedient, davon entfallen 12.196.224 auf die kombinierte und 159.297 auf die bare Gegenleistung. Es handelt sich um eine mit dem eigentlichen Anteilerwerb zusammenhängende Transaktion, die im 2. Quartal 2015 entsprechend abgebildet wird.

4 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Seit dem 31. Dezember 2014 haben sich die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden grundsätzlich nicht verändert.

Im Rahmen der Erstkonsolidierung der GAGFAH wurden jedoch erstmalig eingebettete derivative Finanzinstrumente im DAIG Konzern-Zwischenabschluss ausgewiesen. Eingebettete derivative Finanzinstrumente, die mit einem nicht derivativen Finanzinstrument (Basisvertrag) zu einem zusammengesetzten Finanzinstrument kombiniert wurden, sind gemäß IAS 39 grundsätzlich dann vom Basisvertrag abzuspalten und gesondert zu bilanzieren und zu bewerten, wenn (i) ihre wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit den wirtschaftlichen Merkmalen und Risiken des Basisvertrags verbunden sind, (ii) ein eigenständiges Instrument mit den gleichen Bedingungen die Definition eines Derivats erfüllen würde und (iii) das hybride zusammengesetzte Instrument nicht erfolgswirksam mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet wird. Soweit eine Abspaltung vorzunehmen ist, werden die einzelnen Komponenten des zusammengesetzten Finanzinstruments nach den Regelungen für die jeweiligen Finanzinstrumente bilanziert und bewertet.

Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 verwiesen, der die Grundlage für den vorliegenden Konzern-Zwischenabschluss darstellt.

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 und sind im Kapitel „Investment Properties“ gesondert beschrieben.

Wahlrechts- und Ermessensausübungen bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden durch das Management, die die Beträge im Konzernabschluss erheblich beeinflussen können, stellen sich wie folgt dar:

- > Ermessensentscheidungen im Rahmen der Immobilientransaktionen, ob es sich bei dem Erwerb eines Portfolios um einen Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 oder einen Erwerb von Vermögenswerten und Schulden handelt.

Sämtliche sonstige Schätzungen, Annahmen und Ermessensausübungen sind unverändert zum letzten Konzernabschluss vom 31. Dezember 2014.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgrund neuer Standards und Interpretationen

Die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2015 anzuwenden und haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG:

- > Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2010-2012
- > Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2011-2013
- > Änderungen an IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“

Die erstmalige Anwendung des IFRIC 21 „Abgaben“ führte im Wesentlichen zu Änderungen in der Bilanzierung der unfertigen Leistungen sowie der sonstigen Verbindlichkeiten.

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

5 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
Mieteinnahmen	263,6	180,5
Betriebskosten	117,3	80,2
Erlöse aus der Vermietung	380,9	260,7
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	5,9	4,5
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	386,8	265,2

6 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	45,1	25,1
Buchwert der veräußerten Investment Properties	-37,9	-19,1
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	7,2	6,0
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	77,9	35,1
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-77,9	-35,1
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	7,3	6,1
Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	7,3	6,1
	14,5	12,1

Die Wertanpassung von zur Veräußerung vorgesehenen Investment Properties führte zum 31. März 2015 zu einem positiven Ergebnis von 7,3 Mio. € (1. Quartal 2014: 6,1 Mio. €). Nach erfolgter Wertanpassung wurden diese Immobilien in den Bilanzposten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ umgebucht.

7 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Die Überprüfung der Verkehrswerte zum 31. März 2015 ergab keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem 31. Dezember 2014.

8 Materialaufwand

in Mio. €	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
Aufwendungen für Betriebskosten	118,5	79,5
Aufwendungen für Instandhaltung	37,8	26,3
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	15,5	13,5
	171,8	119,3

9 Personalaufwand

in Mio. €	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
Löhne und Gehälter	50,0	36,9
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	10,7	7,2
	60,7	44,1

Zum 31. März 2015 waren 5.737 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (1. Quartal 2014: 3.073) in der DAIG beschäftigt. Darin enthalten sind 1.760 übernommene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Rahmen der GAGFAH-Übernahme.

10 Finanzaufwendungen

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

Der nicht zahlungswirksame Zinsaufwand aus der Anwendung der Effektivzinsmethode wurde im Berichtszeitraum in Höhe von 4,2 Mio. € entlastet. Im 1. Quartal 2014 waren die Finanzaufwendungen durch die Anwendung der Effektivzinsmethode in Höhe von 7,7 Mio. € belastet.

In den Zinsaufwendungen sind die Zinsanteile an Rückstellungszuführungen für Pensionen in Höhe von 1,9 Mio. € (1. Quartal 2014: 2,3 Mio. €) und für sonstige übrige Rückstellungen in Höhe von 0,3 Mio. € (1. Quartal 2014: 0,4 Mio. €) enthalten.

Im 1. Quartal 2015 sind Transaktionskosten in Höhe von 47,3 Mio. €, im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Finanzierung der Übernahme der GAGFAH, aufwandswirksam erfasst worden (1. Quartal 2014: 0,7 Mio. €).

Des Weiteren haben Zinsen aus Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen das Ergebnis in Höhe von 0,3 Mio. € (1. Quartal 2014: 5,4 Mio. €) belastet.

Das im Berichtszeitraum angefallene positive Zinsergebnis aus Swaps betrug 10,8 Mio. € (1. Quartal 2014: negatives Zinsergebnis von 5,6 Mio. €).

11 Ertragsteuern

Die Ertragsteuern betreffen mit 3,7 Mio. € laufende Steuern (1. Quartal 2014: 2,8 Mio. €) und mit 19,1 Mio. € (1. Quartal 2014: 16,1 Mio. €) latente Steuern. Die laufenden Steuern beinhalten einen Steueraufwand für frühere Jahre in Höhe von 0,1 Mio. € (1. Quartal 2014: Steuerertrag 0,1 Mio. €).

Dem Ertragsteueraufwand liegt der für das gesamte Geschäftsjahr zu erwartende durchschnittliche effektive Konzernsteuersatz zugrunde. Der für 2015 erwartete effektive Konzernsteuersatz für laufende und latente Steuern beträgt 42,94 % (1. Quartal 2014: 33,11 %). 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. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
Auf die Anteilseigner der DAIG entfallendes Periodenergebnis (in Mio. €)	19,6	36,9
Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück)	295.451.079	228.686.869
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €	0,07	0,16

Im März 2015 erfolgte eine gemischte Bar- und Sachkapitalerhöhung gegen Ausgabe neuer Aktien in Höhe von 82.483.803 Stück.

Die Gesamtzahl der Aktien zum 31. März 2015 betrug somit 354.106.228.

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 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen mit 2.309,4 Mio. € (2014: 106,0 Mio. €) Geschäfts- oder Firmenwerte.

Diese Geschäfts- oder Firmenwerte resultieren aus den Akquisitionen DeWAG und Vitus sowie dem Unternehmenszusammenschluss der GAGFAH S.A. und setzen sich wie folgt zusammen:

in Mio. €	31.03.2015	31.12.2014
Geschäfts- oder Firmenwert DeWAG	10,7	10,7
Geschäfts- oder Firmenwert Vitus	95,3	95,3
Geschäfts- oder Firmenwert GAGFAH (vorläufig)	2.203,4	-
	2.309,4	106,0

14 Investment Properties

in Mio. €	
Stand: 1. Januar 2015	12.687,2
Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	7.952,7
Zugänge	0,2
Aktiviert Modernisierungskosten	53,2
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	25,7
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-52,5
Abgänge	-37,9
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	7,3
Stand: 31. März 2015	20.635,9
Stand 1. Januar 2014	10.266,4
Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	2.049,3
Zugänge	13,0
Aktiviert Modernisierungskosten	197,9
Erhaltene Zuschüsse	-1,2
Umbuchungen von Sachanlagen	1,1
Umbuchungen zu Sachanlagen	-1,2
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	1,3
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-124,5
Abgänge	-111,1
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	371,1
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	25,1
Stand: 31. Dezember 2014	12.687,2

Die Bestimmung des Gesamtwerts des Wohnungsportfolios erfolgte in Anlehnung an die Definition des Market Values des International Valuation Standard Committee.

Die Verkehrswerte der DAIG werden jedes Quartal überprüft und soweit notwendig und wesentlich an die aktuelle Marktsituation angepasst. Die Wertentwicklung unserer umfangreichen Modernisierungen ist durch die aktivierten Modernisierungskosten dargestellt. Darüber hinaus gibt es keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr.

Die Verkehrswerte der erstmalig einbezogenen Bestände der GAGFAH-Gruppe wurden im Rahmen der vorläufigen Kaufpreisallokation und schließlich zum 31. März 2015 im Konzernzwischenabschluss für das 1. Quartal 2015 mit mengenmäßig fortgeführten Werten des 31. Dezember 2014 angesetzt, da eine abschließende Segmentierung und Bewertung des Gesamtportfolios nach den Methoden der DAIG noch nicht abschließend möglich war.

Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse des Gesamtportfolios inkl. GAGFAH stellen sich zum 31. März 2015 wie folgt dar:

Bewertungsparameter	Mittelwert	Min.*	Max.*
Verwaltungskosten Wohnen	246 € pro Mieteinheit/Jahr	180	350
Instandhaltungskosten Wohnen	8,94 € pro m ² /Jahr	5,92	13,20
Kosten für Wohnungsherrichtung	4,56 € pro m ² /Jahr	0,00	15,57
Instandhaltungskosten Gesamt	13,51 € pro m ² /Jahr	5,92	25,68
Kostensteigerung/Inflation	1,6 % pro Jahr		
Marktmiete	5,89 € pro m ² /Jahr	2,00	13,00
Marktmietsteigerung	1,1 % pro Jahr	0,2 %	1,7 %
Stabilisierte Leerstandsquote	3,1 %	0,0 %	21,7 %
Diskontierungszinssatz	6,0 %	4,8 %	8,5 %
Kapitalisierungszinssatz	4,9 %	3,5 %	7,5 %

* Bereinigung um Einzelfälle; Spanne beinhaltet mind. 98 % aller Bewertungseinheiten

Bewertungsergebnisse	
Nettoanfangsrendite	5,0 %
Istmieten-Multiplikator	14,3-fach
Marktwert pro m ²	936 € pro m ² Mietfläche

Vertragliche Verpflichtungen

Im Rahmen der Akquisition der GAGFAH-Gruppe hat die DAIG verschiedene vertragliche Verpflichtungen hinsichtlich des Immobilienbestands übernommen. Diese betreffen Regelungen zum Bestandsschutz, zu Verkaufsmaßnahmen und zu Modernisierungsverpflichtungen.

15 Finanzielle Vermögenswerte

in Mio. €	31.03.2015		31.12.2014	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Assoziierte Beteiligungen – at equity	4,1	–	–	–
Übrige Beteiligungen	2,7	–	1,7	–
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	33,5	–	33,6	–
Wertpapiere	7,2	–	2,9	–
Sonstige Ausleihungen	4,6	–	4,4	–
Derivate	171,7	1,6	50,6	–
Dividenden von übrigen Beteiligungen	–	3,4	–	2,0
	223,8	5,0	93,2	2,0

Im Rahmen der Übernahme der GAGFAH S.A. wurden zusammengesetzte Finanzinstrumente identifiziert, die die Anforderungen des IAS 39 zur Abspaltung eines eingebetteten derivativen Finanzinstruments erfüllen. Hierbei handelt es sich um marktübliche Verlängerungs- bzw. Beendigungsrechte, deren Wert im Wesentlichen durch das Kreditrisiko der Kreditnehmer beeinflusst wird. Die Finanzinstrumente enthalten keine eingebetteten Derivate, aus denen den Kreditnehmern Verpflichtungen entstehen („Stillhalter-Optionen“).

16 Vorräte

In den Vorräten sind umlagefähige, abgegrenzte Grundsteuern in Höhe von 42,2 Mio. € auf Grund der Erst-
anwendung des IFRIC 21 ausgewiesen.

17 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in Mio. €	31.03.2015	31.12.2014
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	66,6	49,8
Forderungen aus Vermietung	23,2	14,6
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1,7	0,7
	91,5	65,1

18 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Schecks und Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Ursprungslaufzeit von bis zu drei Monaten in Höhe von insgesamt 721,1 Mio. € (31.12.2014: 714,8 Mio. €) sowie im Vorjahr kurzfristige Wertpapiere in Höhe von 850,0 Mio. €.

In Höhe von 120,1 Mio. € (31.12.2014: 32,8 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen. Darin enthalten sind 78,8 Mio. €, die im Rahmen der Übernahme der GAGFAH hinzugekommen sind.

19 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte enthalten in Höhe von 70,6 Mio. € (31.12.2014: 53,8 Mio. €) Immobilien, für die zum Bilanzstichtag bereits notarielle Kaufverträge vorliegen.

20 Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Durch Eintragung im Handelsregister vom 6. März 2015 wurde das Eigenkapital der Deutschen Annington SE als Folge der gemischten Bar- und Sachkapitalerhöhung im Rahmen des Vollzugs des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots der Deutschen Annington Immobilien SE für sämtliche Aktien der GAGFAH S.A. um 2.657.751.786 € erhöht. Davon entfallen entsprechend der Anzahl an neugeschaffenen nennwertlosen Stückaktien 82.483.803 € auf das Grundkapital und 2.575.267.983 € auf die Kapitalrücklagen.

Von den 82.483.803 nennwertlosen Stückaktien aus der Kapitalerhöhung wurden 4.423.413 Aktien durch J.P. Morgan Securities plc zum Kurs von 25,895 € in bar gezeichnet. Die restlichen 78.060.390 Aktien wurden im Rahmen der Sachkapitalerhöhung zum Xetra-Schlusskurs vom 6. März 2015 mit 32,58 € pro Aktie bewertet.

Entwicklung des gezeichneten Kapitals

in €	
Stand zum 1. Januar 2015	271.622.425,00
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen	78.060.390,00
Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen	4.423.413,00
Stand zum 31. März 2015	354.106.228,00

Genehmigtes Kapital

Nach der beschriebenen Eigenkapitalerhöhung verbleibt dem Vorstand aus dem genehmigten Kapital 2013 noch ein Betrag von 6.256.580,00 € zur Ausgabe von bis zu 6.256.580 neuen, auf den Namen lautenden nennwertlosen Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zur Verfügung. Aus dem Genehmigten Kapital 2014 verbleibt dem Vorstand noch ein Betrag von bis zu 829,00 € zur Ausgabe von bis zu 829 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien.

Entwicklung des genehmigten Kapitals

in €

Genehmigtes Kapital 2013	
Stand zum 1. Januar 2015	83.331.111,00
Angebotskapitalerhöhung	-77.074.531,00
Stand zum 31. März 2015	6.256.580,00
Genehmigtes Kapital 2014	
Stand zum 1. Januar 2015	5.410.101,00
Angebotskapitalerhöhung	-5.409.272,00
Stand zum 31. März 2015	829,00

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt 4.649,3 Mio. € (31.12.2014: 2.076,0 Mio. €).

Im laufenden Quartal erhöhte sich die Kapitalrücklage durch das Agio aus der Ausgabe neuer Aktien um 2.575,2 Mio. €. Die im Rahmen der Ausgabe der neuen Aktien auf die Gesellschaft entfallenden Kapitalbeschaffungskosten in Höhe von 2,9 Mio. € wurden unter Berücksichtigung latenter Steuereffekte in Höhe von 1,0 Mio. € mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Entwicklung der Kapitalrücklage

in Mio. €

Stand zum 1. Januar 2015	2.076,0
Kapitalerhöhung	2.575,2
Transaktionskosten aus der Ausgabe neuer Aktien	-1,9
Stand zum 31. März 2015	4.649,3

Eigenkapitalrelevante Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Schaffung eines Genehmigten Kapitals 2015 mit der Möglichkeit zum Ausschluss des Bezugsrechts

Der Vorstand ist auf Basis der auf der Hauptversammlung vom 30. April 2015 beschlossenen Satzungsänderung in § 5a ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 29. April 2020 um bis zu 170.796.534,00 € einmalig oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu 170.796.534 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015).

Der Vorstand ist hierbei ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats für eine oder mehrere Kapitalerhöhungen im Rahmen des genehmigten Kapitals auszuschließen,

- > (i) um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht auszunehmen;
- > (ii) soweit es erforderlich ist, um Inhabern bzw. Gläubigern von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen ein Bezugsrecht auf neue, auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Options- oder Wandlungsrechte bzw. nach Erfüllung von Wandlungs- oder Optionspflichten als Aktionär zustünde;
- > (iii) zur Ausgabe von Aktien gegen Bareinlagen, wenn der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung nicht unterschreitet und der auf die unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen neuen Aktien entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht überschreitet;
- > (iv) zur Ausgabe von Aktien gegen Sacheinlagen insbesondere zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen an Unternehmen und sonstigen mit einem Akquisitionsvorhaben in Zusammenhang stehenden Vermögensgegenständen;
- > (v) beschränkt auf die Ausgabe von bis zu 2.500.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bareinlage, soweit dies erforderlich ist, um Aktien an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gruppe unter Ausschluss der jeweiligen Organe auszugeben.

Soweit gesetzlich zulässig, können die Belegschaftsaktien auch in der Weise ausgegeben werden, dass die auf sie zu leistende Einlage aus dem Teil des Jahresüberschusses gedeckt wird, den Vorstand und Aufsichtsrat nach § 58 Abs. 2 AktG in andere Gewinnrücklagen einstellen können.

Ferner können die neuen Aktien gegen Bareinlage von einem Kreditinstitut gezeichnet werden, damit die Gesellschaft die so gezeichneten Aktien zurückerwerben kann, um diese an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gruppe zu gewähren.

Die Ermächtigungen zum Bezugsrechtsausschluss bei Kapitalerhöhungen gegen Bar- und/oder Sacheinlagen sind insgesamt auf einen Betrag, der 20 % des Grundkapitals nicht überschreitet, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung noch im Zeitpunkt der Ausnutzung dieser Ermächtigung, beschränkt.

Aufhebung des bestehenden Genehmigten Kapitals 2014

Die derzeit bestehende, durch die Hauptversammlung am 9. Mai 2014 erteilte und bis zum 8. Mai 2019 befristete Ermächtigung zur Erhöhung des Grundkapitals gemäß § 5a der Satzung wird mit Wirksamwerden des neuen Genehmigten Kapitals 2015 aufgehoben.

Schaffung eines Bedingten Kapitals 2015 mit der Möglichkeit zum Ausschluss des Bezugsrechts und entsprechende Einfügung eines neuen § 6 in die Satzung sowie über die Aufhebung der bestehenden Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen und des bestehenden Bedingten Kapitals 2013 (§ 6 der Satzung)

Die bestehende Ermächtigung und das bestehende bedingte Kapital (Bedingtes Kapital 2013) wurden auf der Hauptversammlung vom 30. April 2015 aufgehoben und durch eine neue Ermächtigung und ein neues bedingtes Kapital (Bedingtes Kapital 2015) ersetzt.

Der Vorstand ist nun ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 29. April 2020 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder Namen lautende Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) (nachstehend gemeinsam „Schuldverschreibungen“) im Nennbetrag von bis zu 5.311.000.000,00 € mit oder ohne Laufzeitbegrenzung zu begeben und den Gläubigern bzw. Inhabern von Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu 177.053.114,00 € nach näherer Maßgabe der jeweiligen Options- bzw. Wandelanleihebedingungen bzw. Genussrechtsbedingungen (im Folgenden jeweils „Bedingungen“) zu gewähren. Die jeweiligen Bedingungen können auch Pflichtwandlungen zum Ende der Laufzeit oder zu anderen Zeiten vorsehen, einschließlich der Verpflichtung zur Ausübung des Wandlungs- oder Optionsrechts. Die Ausgabe von Schuldverschreibungen kann auch gegen Erbringung einer Sacheinlage erfolgen.

Die Schuldverschreibungen können außer in Euro auch – unter Begrenzung auf den entsprechenden Euro-Gegenwert – in der gesetzlichen Währung eines OECD-Landes begeben werden. Des Weiteren können die Schuldverschreibungen daneben durch von der Gesellschaft abhängige oder im unmittelbaren oder mittelbaren Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehende Gesellschaften begeben werden; in diesem Fall wird der Vorstand ermächtigt, für die abhängige oder im Mehrheitsbesitz stehende Gesellschaft die Garantie für die Schuldverschreibungen zu übernehmen und den Gläubigern solcher Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft zu gewähren. Bei Emission der Schuldverschreibungen können bzw. werden diese im Regelfall in jeweils unter sich gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen eingeteilt. Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht auf die Schuldverschreibungen einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auf die Schuldverschreibungen mit Zustimmung des Aufsichtsrats auszuschließen.

Dividende

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 30. April 2015 in Düsseldorf wurde unter anderem für das Geschäftsjahr 2014 eine Dividendenzahlung in Höhe von 78 Cent pro Aktie beschlossen und anschließend in Höhe von 276,2 Mio. € ausgeschüttet.

21 Rückstellungen

Die Rückstellungen setzen sich zum 31. März 2015 aus Pensionsrückstellungen in Höhe von 551,5 Mio. € (31.12.2014: 360,9 Mio. €), Steuerrückstellungen für laufende Ertragsteuern von 100,0 Mio. € (31.12.2014: 66,0 Mio. €) und übrigen Rückstellungen von insgesamt 277,2 Mio. € (31.12.2014: 206,5 Mio. €) zusammen.

Die Erhöhung der Pensionsrückstellungen resultiert im Wesentlichen aus der vorläufigen Kaufpreisallokation im Rahmen der Akquisition der GAGFAH S.A. (siehe Kapitel [3] Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse).

Des Weiteren wurde die Entwicklung der Pensionsrückstellungen durch die Absenkung des Rechnungszinssatzes auf 1,35 % (31.12.2014: 1,9 %) sowie durch die Absenkung des Rententrends um 0,25 Prozentpunkte auf 1,75 % (31.12.2014: 2,0 %) beeinflusst. Die sich hieraus ergebenden versicherungsmathematischen Verluste werden erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst.

22 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.03.2015		31.12.2014	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	7.060,5	171,3	2.418,5	58,8
gegenüber anderen Kreditgebern	5.249,9	14,2	4.121,0	10,5
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	–	101,8	–	56,0
	12.310,4	287,3	6.539,5	125,3

Die in 2013 begebenen US-Dollar Unternehmensanleihen werden nach den anzuwendenden IFRS-Regelungen zum Stichtagskurs bewertet. Unter Berücksichtigung des durch das abgeschlossene Zinnsicherungsgeschäft festgeschriebenen Sicherungskurses läge diese Finanzverbindlichkeit um 191,9 Mio. € unter dem bilanzierten Wert.

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

in Mio. €	31.03.2015	31.12.2014
Unternehmensanleihen (Bond)*	1.300,0	1.300,0
Unternehmensanleihen (US-Dollar)*	739,8	739,8
Unternehmensanleihen (EMTN)*	2.000,0	1.000,0
Unternehmensanleihe (Hybrid)*	700,0	700,0
Portfoliofinanzierungen		
Norddeutsche Landesbank (1)*	140,9	140,9
Corealcredit Bank AG (1)*	158,1	158,7
Berlin-Hannoversche Hypothekbank (Landesbank Berlin) (1)*	578,9	582,5
Nordrheinische Ärzteversorgung	35,1	35,4
AXA S.A. (Société Générale S.A.)*	160,3	161,9
Norddeutsche Landesbank (2)*	125,8	126,5
Berlin-Hannoversche Hypothekbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden-Württemberg*	432,1	435,4
Pfandbriefbank AG*	179,2	180,2
Deutsche Hypothekbank*	183,1	184,2
Hypothekendarlehen	904,5	901,3
GAGFAH:		
GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-1 (CMBS GRF 2013-1)*	1.919,0	-
GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-2 (CMBS GRF 2013-2)*	689,0	-
Taurus*	1.042,2	-
Portfoliofinanzierungen		
HSH Nordbank*	286,2	-
Berlin-Hannoversche Hypothekbank (Landesbank Berlin) (2)*	230,0	-
Corealcredit Bank AG (2)*	99,4	-
Hypothekendarlehen	344,9	-
	12.248,5	6.646,8

* DAIG ist im Rahmen dieser Finanzierung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen („Financial Covenants“) verpflichtet.

Im gesamten DAIG-Konzern erfolgten bis zum 31. März 2015 planmäßige Tilgungen von insgesamt 935,8 Mio. € sowie außerplanmäßige Rückzahlungen in Höhe von 9,1 Mio. €. Dem standen Darlehensaufnahmen in Höhe von 1.931,8 Mio. € gegenüber.

Im Rahmen der Übernahme der GAGFAH-Gruppe wurden verbriefte Kredite (CMBS), Portfoliofinanzierungen und Hypothekendarlehen mit einem Nominalvolumen von 4.614,8 Mio. € übernommen.

Begebung von Anleihen aus der EMTN-Daueremission (European-Midterm-Notes-Programme)

Auf Basis des aktuellen Emissions-Rahmenvertrags vom 12. März 2015 (EUR 8,000,000,000 Debt Issuance Programme) hat die DAIG über ihre niederländische Finanzierungsgesellschaft Anleihen in zwei Tranchen in Höhe von jeweils 500 Mio. € begeben. Die Platzierung der Anleihen erfolgte am 30. März 2015 zu einem Ausgabekurs von 99,263 %, einem Kupon von 0,875 % und einer Laufzeit von 5 Jahren für die eine Tranche sowie zu einem Ausgabekurs von 98,455 %, einem Kupon von 1,50 % und einer Laufzeit von 10 Jahren für die andere Tranche. Der Mittelzufluss diente der Refinanzierung einer syndizierten Brückenfinanzierung im Rahmen der Akquisition der GAGFAH-Gruppe.

Im Rahmen der Erstkonsolidierung der GAGFAH wurden folgende wesentliche Finanzierungen in den DAIG-Konzern übernommen:

GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-1 (CMBS GRF-1)

Die GAGFAH hat am 19. Juni 2013 einen Kreditvertrag über ein Volumen von 1.998,1 Mio. € und einer Laufzeit von 5 Jahren mit Fälligkeit am 20. August 2018 mit GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-1 Limited (GRF 2013-1) abgeschlossen. Es besteht eine Verlängerungsoption für ein Jahr. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz beläuft sich zum 31. März 2015 auf 2,78 %. Das aktuell ausstehende Kreditvolumen beträgt 1.919,0 Mio. €. Die dem Kreditvertrag zugrunde liegenden Darlehen sind durch Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen vollständig besichert. Die Darlehen wurden im Wege einer Commercial Mortgage-backed Securities (CMBS)-Struktur refinanziert. Die entsprechenden Schuldverschreibungen sind variabel verzinst und zum Handel an der irischen Wertpapierbörse (Irish Stock Exchange) zugelassen. Zur Absicherung des mit dem verbrieften Kredit (CMBS) verbundenen Zinsänderungsrisikos hat die Emittentin ein entsprechendes Swapgeschäft abgeschlossen. Nach Maßgabe von IFRS 10 wird GRF 2013-1 im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der DAIG einbezogen.

GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-2 (CMBS GRF-2)

Am 17. Oktober 2013 schloss die GAGFAH einen Kreditvertrag über 699,7 Mio. € und einer Laufzeit von 5 Jahren mit Fälligkeit am 20. November 2018 mit GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-2 Limited (GRF 2013-2). Es besteht eine Verlängerungsoption für ein Jahr. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz beläuft sich zum 31. März 2015 auf 2,68 %. Das aktuell ausstehende Kreditvolumen beträgt 689,01 Mio. €. Die dem Kreditvertrag zugrunde liegenden Darlehen sind durch Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen vollständig besichert. Die Darlehen wurden im Wege einer Commercial Mortgage-backed Securities (CMBS)-Struktur refinanziert. Die entsprechenden Schuldverschreibungen sind variabel verzinst und zum Handel an der irischen Wertpapierbörse (Irish Stock Exchange) zugelassen. Zur Absicherung des mit dem verbrieften Kredit (CMBS) verbundenen Zinsänderungsrisikos hat die Emittentin entsprechende Swapgeschäfte abgeschlossen. Nach Maßgabe von IFRS 10 wird GRF 2013-2 im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der DAIG einbezogen.

Taurus 2013 PLC

Am 20. Februar 2013 wurde zwischen Taurus 2013 PLC und der GAGFAH ein Kreditvertrag über ein Darlehensvolumen von 1.060,5 Mio. € vereinbart. Diese Vereinbarung wurde am 13. Mai 2013 um 17 Mio. € erhöht auf 1.077,5 Mio. €. Aktuell ist ein Kreditvolumen von 1.042,2 Mio. € ausstehend. Die Laufzeit dieses Darlehens beträgt 5 Jahre mit einer Verlängerungsoption für ein Jahr, regulär ist das Laufzeitende des Darlehens somit der 14. Mai 2018. Die Verzinsung des Darlehens ist überwiegend fest mit einem variablen Anteil von derzeit weniger als 4%. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz beläuft sich auf 3,35 % zum 31. März 2015. Das Darlehen ist durch Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen vollständig besichert.

HSH Nordbank AG

Im Zusammenhang mit der Akquisition der GAGFAH im März 2015 wurden folgende Darlehen zwischen der GAGFAH und der HSH Nordbank AG übernommen:

Im September 2008 schloss die GAGFAH (Schweizer Viertel Grundstücks GmbH) ein Darlehen mit der HSH Nordbank über 37,2 Mio. €, welches zum 31. März 2015 mit 36,0 Mio. € valuiert. Das variabel verzinsten Darlehen ist durch ein derivatives Finanzinstrument zinsgesichert und wird per Stichtag mit 5,39 % verzinst. Es hat eine Laufzeit bis zum 31. August 2015. Die Besicherung erfolgte in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen.

Im Oktober 2013 schloss die GAGFAH ein weiteres von der HSH Nordbank AG ausgereichtes Darlehen über initial 91 Mio. € ab mit einer Endfälligkeit zum 21. Oktober 2020. Dieses Darlehen weist aktuell eine Valuta von 89,9 Mio. € auf. Auf Grundlage der aktuellen Zinssicherungsstrategie und des derzeitigen EURIBOR-Zinssatzes beträgt der gewichtete durchschnittliche Zinssatz zurzeit 3,74 %. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt.

Die GAGFAH hat im April 2014 zwei Kreditverträge über ein Volumen von 176 Mio. € mit der HSH Nordbank AG abgeschlossen. Der Kredit setzt sich aus zwei Tranchen zusammen. Die erste Tranche mit einem aktuellen Volumen von 128,4 Mio. € (55,3 Mio. € syndiziert an UniCredit Bank AG) hat eine Laufzeit bis zum 22. April 2021, wohingegen die zweite Tranche mit einem Volumen von 31,8 Mio. € bereits am 22. April 2017 endfällig ist. Die beiden Tranchen sind variabel verzinst und derzeit teilweise durch einen CAP abgesichert. Basierend auf dem aktuell gültigen EURIBOR-Zinssatz liegt der gewichtete durchschnittliche Zinssatz bei 1,9 %. Die Besicherung erfolgte in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen.

Berlin Hyp AG

Am 29. September 2014 schloss die GAGFAH einen Darlehensvertrag mit der Berlin-Hannoverschen Hypothekenbank AG über insgesamt 230 Mio. €, die zum 20. Oktober 2021 endfällig werden. Der gesamte Betrag wurde am 18. Dezember 2014 in Anspruch genommen. Das Darlehen ist im Wesentlichen durch Grundschulden, Kontoverpfändungsvereinbarungen und Abtretungen vollständig besichert. Die Verzinsung des Darlehens ist variabel und orientiert sich am 3M-EURIBOR. Das Darlehen ist in Höhe von 160 Mio. € durch ein derivatives Finanzinstrument zinsgesichert. Aufgrund der vorliegenden Finanzierungsstruktur verfügt der ausstehende Darlehensbetrag in Höhe von 230,0 Mio. € aktuell über einen gewichteten durchschnittlichen Zinssatz von rund 2,06 % zum 31. März 2015.

Corealcredit Bank AG

Das zwischen der GAGFAH und der Corealcredit Bank AG variabel verzinsliche Darlehen beläuft sich zum 31. März 2015 auf 99,4 Mio. €. Auf Grundlage der aktuellen Zinssicherungsstrategie und des derzeitigen EURIBOR-Zinssatzes ergibt sich per Stichtag ein gewichteter durchschnittlicher Zinssatz von 2,94 %. Die drei Tranchen haben ihr reguläres Laufzeitende am 14. Oktober 2016, es besteht jedoch die Möglichkeit der Verlängerung um ein Jahr. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gegeben.

23 Derivate

in Mio. €	31.03.2015		31.12.2014	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Derivate				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	–	33,8	–	21,7
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	166,6	–	54,5	–
Freistehende Zinsswaps	–	0,7	–	–
Zinsabgrenzungen Derivate	–	–	–	0,2
	166,6	34,5	54,5	21,9

Das Nominalvolumen eines im Rahmen der GAGFAH-Integration übernommenen freistehenden Zinsswaps beträgt zum Berichtszeitpunkt 37,2 Mio. €. Die Zinskonditionen betragen 4,250 %, die Laufzeit endet zum 30. August 2015. Der negative Marktwert des Zinsswaps beträgt zum 31. März 2015 0,7 Mio. €.

Die Bewertung der im Rahmen der GAGFAH-Integration übernommenen optionalen derivativen Finanzinstrumente (EUR-Zinsswaps) führte zu keinem Bilanzansatz, da deren zugrunde liegende vertraglichen Parameter derzeit einen Fair Value nahe Null ausweisen.

Zu den derivativen finanziellen Verbindlichkeiten wird auch auf die Ausführungen in den Kapiteln [27] Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten und [29] Cashflow Hedges verwiesen.

24 Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing

Die Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing beinhalten 92,7 Mio. € (31.12.2014: 92,5 Mio. €) für das Objekt Spree-Bellevue sowie 4,2 Mio. € im Rahmen der Integration der von der GAGFAH übernommenen Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing im Zusammenhang mit Erbbaurechten.

25 Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten resultierten im Wesentlichen aus den im Rahmen der GAGFAH-Integration übernommenen Verpflichtungen aus der Nachversteuerung des bisher steuerfreien sogenannten EK02-Bestands mit einem Steuersatz von 3 %.

26 Sonstige Verbindlichkeiten

Im Rahmen der Erstanwendung des IFRIC 21 sind in den sonstigen Verbindlichkeiten die auf das Jahr 2015 entfallenden und bisher noch nicht gezahlten Grundsteuern in Höhe von 43,8 Mio. € ausgewiesen.

Sonstige Erläuterungen und Angaben

27 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.03.2015
Vermögenswerte		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		
Kassenbestände und Bankguthaben	LaR	721,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	LaR	66,6
Forderungen aus Vermietung	LaR	23,3
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	LaR	1,7
Finanzielle Vermögenswerte		
Assoziierte Unternehmen, die at equity bewertet werden	n.a.	4,1
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	LaR	33,5
Sonstige Ausleihungen	LaR	4,6
Dividenden von übrigen Beteiligungen	LaR	3,3
Langfristige Wertpapiere	AfS	7,2
Übrige Beteiligungen	AfS	2,7
Derivative finanzielle Vermögenswerte		
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	n.a.	161,6
Eingebettete Derivate	FLHfT	10,2
Zinsabgrenzungen Derivate	n.a.	1,6
Schulden		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	FLAC	34,5
Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	FLAC	69,7
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten		
gegenüber Kreditinstituten	FLAC	7.231,8
gegenüber anderen Kreditgebern	FLAC	5.264,1
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	FLAC	101,8
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten		
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	FLHfT	33,8
Freistehende Zinsswaps	FLHfT	0,7
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n.a.	166,6
Zinsabgrenzungen Derivate	n.a.	-
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n.a.	96,9
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	FLAC	54,1
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:		
Loans and Receivables	LaR	854,1
Available-for-Sale Financial Assets	AfS	9,9
Financial Liabilities Held-for-Trading	FLHfT	44,7
Financial Liabilities measured at Amortised Cost	FLAC	12.756,0
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		0,7
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		551,6

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2014
Vermögenswerte		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		
Kassenbestände und Bankguthaben	LaR	714,8
Commercial Papers	LaR	450,0
Geldmarktfonds	AfS	400,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	LaR	49,8
Forderungen aus Vermietung	LaR	14,6
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	LaR	0,7
Finanzielle Vermögenswerte		
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	LaR	33,6
Sonstige Ausleihungen	LaR	4,4
Dividenden von übrigen Beteiligungen	LaR	2,0
Langfristige Wertpapiere	AfS	2,9
Übrige Beteiligungen	AfS	1,7
Derivative finanzielle Vermögenswerte		
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	n.a.	50,6
Schulden		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	FLAC	25,1
Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	FLAC	27,4
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten		
gegenüber Kreditinstituten	FLAC	2.477,3
gegenüber anderen Kreditgebern	FLAC	4.131,5
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	FLAC	56,0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten		
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	FLHfT	21,7
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	n.a.	-
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n.a.	54,5
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	n.a.	0,3
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n.a.	92,5
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	FLAC	53,7
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:		
Loans and Receivables	LaR	1.269,9
Available-for-Sale financial assets	AfS	404,6
Financial Liabilities Held-for-Trading	FLHfT	21,7
Financial Liabilities measured at Amortised Cost	FLAC	6.771,0
Finanzielle Vermögenswerte und Finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht unter IAS 39 fallen		
Leistungen an Arbeitnehmer IAS 19		
Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen		8,3
Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung		0,7
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		360,9

Wertansatz Bilanz nach IAS 39

Nominalwert	Fortgeführte Anschaffungskosten	Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Wertansatz Bilanz nach IAS 17	Fair Value 31.12.2014	Fair-Value-Hierarchiestufe
714,8						714,8	1
	450,0					450,0	2
	400,0					400,0	2
	49,8					49,8	2
	14,6					14,6	2
	0,7					0,7	2
	33,6					55,3	2
	4,4					4,4	2
	2,0					2,0	2
				2,9		2,9	1
		1,7				1,7	n.a.
						50,6	2
	25,1					25,1	2
	27,4					27,4	2
	2.477,3					2.735,2	2
	4.131,5					4.446,0	2
	56,0					56,0	2
			21,7			21,7	3
						-	2
						54,5	2
						0,3	2
					92,5	162,8	2
	53,7					53,7	3
714,8	555,1	-	-	-	-	1.291,6	
-	400,0	1,7	-	2,9	-	404,6	
-	-	-	21,7	-	-	21,7	
-	6.771,0	-	-	-	-	7.343,4	

Die folgende Tabelle stellt die Vermögenswerte und Schulden dar, die in der Bilanz zum Fair Value angesetzt werden, und deren Klassifizierung hinsichtlich der Fair Value-Hierarchie:

in Mio. €	31.03.2015	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	20.635,9			20.635,9
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	7,2	7,2		
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	70,6		70,6	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	161,6		161,6	
Eingebettete Derivate	10,2		10,2	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	33,8			33,8
Freistehende Zinsswaps	0,7		0,7	
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	166,6		166,6	

in Mio. €	31.12.2014	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	12.687,2			12.687,2
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	2,9	2,9		
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	53,8		53,8	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	21,7			21,7
Cashflow Hedges	54,5		54,5	

Soweit verschiedene Inputfaktoren für die Bewertung maßgeblich sind, wird der Fair Value der Hierarchiestufe zugeordnet, die dem Inputfaktor der niedrigsten Stufe entspricht, der für die Bewertung insgesamt wesentlich ist.

Wenn sich das Level der verwendeten Inputparameter eines Finanzinstruments in einer dem Erstantritt nachfolgenden Periode ändern sollte, wird das Finanzinstrument zum Ende dieser Berichtsperiode der neuen Hierarchiestufe zugeordnet. In der Berichtsperiode kam es zu keinen Wechseln einzelner Finanzinstrumente zwischen den Hierarchiestufen.

Die DAIG bewertete ihre Investment Properties anhand der Discounted-Cash-Flow (DCF)-Methodik (Stufe 3). Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse sind dem Kapitel [14] Investment Properties zu entnehmen.

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte der Investment Properties werden zum Zeitpunkt der Umbuchung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit ihrem neuen Fair Value, dem vereinbarten Kaufpreis, angesetzt (Stufe 2).

Die Bewertung der Wertpapiere erfolgt anhand notierter Marktpreise auf aktiven Märkten (Stufe 1).

Zur Bewertung der Zins-Swaps und der Cross-Currency-Swaps werden zunächst Zahlungsströme kalkuliert und diese Zahlungsströme nachfolgend diskontiert. Zur Diskontierung wird neben dem tenorspezifischen Zero-Rates das jeweilige Kreditrisiko herangezogen. In Abhängigkeit von den erwarteten Zahlungsströmen wird bei der Berechnung entweder das eigene oder das Kontrahentenrisiko berücksichtigt. Im Konzernabschluss war für EUR-Zinsswaps das eigene Kreditrisiko relevant. Dieses wird für die wesentlichen Risiken aus am Kapitalmarkt beobachtbaren Notierungen abgeleitet und liegt in Abhängigkeit von der Restlaufzeit zwischen 45 und 85 Basispunkten. Hinsichtlich der positiven Marktwerte der Cross Currency Swaps wurde ein Kontrahentenrisiko zwischen 50 und 120 Basispunkten berücksichtigt.

Die Bewertung der im Rahmen der GAGFAH-Integration übernommenen optionalen derivativen Finanzinstrumente (EUR-Zinsswaps) erfolgt unter Verwendung anerkannter Optionspreismodelle.

Die Fair Value-Bewertung der nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten, der Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing sowie der Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern erfolgt durch Diskontierung der vertraglich vereinbarten zukünftigen Cashflows.

Der beizulegende Zeitwert der Andienungsrechte für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile wird grundsätzlich durch den Unternehmenswert der Gesellschaften bestimmt; sofern ein vertraglich vereinbarter Mindestkaufpreis diesen Betrag übersteigt, wird dieser Kaufpreis angesetzt (Stufe 3). 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.

Die anschließende Darstellung zeigt die Entwicklung der zum Fair Value bilanzierten Andienungsrechte:

in Mio. €	Stand 01.01.	Änderung	Veränderungen		Stand 31.03.
		Konsolidierungskreis	erfolgs-wirksam	zahlungs-wirksam	
2015					
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	21,7	12,1	-	-	33,8
in Mio. €	Stand 01.01.	Änderung	Veränderungen		Stand 31.12.
		Konsolidierungskreis	erfolgs-wirksam	zahlungs-wirksam	
2014					
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	7,4	18,6	3,9	-8,2	21,7

Im Rahmen des Erwerbs der GAGFAH wurde eine Option mit dem Co-Investor J.P. Morgan Securities plc. geschlossen. Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt wurde diese Option mit einem beizulegenden Zeitwert von 12,1 Mio. € bewertet.

Zur Bewertung der Zinsswaps werden zukünftige Zahlungsströme kalkuliert, die anschließend diskontiert werden (Stufe 2). Die kalkulierten Zahlungsströme ergeben sich aus den Vertragskonditionen. Die Vertragskonditionen verweisen dabei auf die EURIBOR-Referenzwerte (3M- und 6M-EURIBOR).

Die kalkulierten Zahlungsströme des Währungsswaps ergeben sich aus den Forwardkurven für USD/EUR. Die Zahlungsströme werden auf Basis der Referenzzinssätze der jeweiligen Währung diskontiert (LIBOR und EURIBOR) und zum aktuellen Wechselkurs in Euro umgerechnet (Stufe 2).

Im Rahmen der Übernahme der GAGFAH wurden nicht in Anspruch genommene Kreditlinien in Höhe von 64 Mio. € übernommen. Dabei handelt es sich um eine Liquiditätskreditlinie in Höhe von derzeit 47 Mio. € zwischen der Goldman Sachs Bank USA und der GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-1 LIMITED und einer Liquiditätskreditlinie in einem Volumen von aktuell 17 Mio. € zwischen der Bank of America N.A., Niederlassung London, und der GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-2 LIMITED.

Darüber hinaus besteht eine nicht in Anspruch genommene Kreditvereinbarung in Höhe von 112 Mio. € zwischen der UniCredit Bank und der Griffin Flats NRW GmbH.

28 Finanzielles Risikomanagement

Die bestehenden finanziellen Risiken der DAIG haben sich seit dem 31. Dezember 2014 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 2014 verwiesen.

29 Cashflow Hedges

Das Nominalvolumen der in ein Cashflow Hedging einbezogenen Zinsswaps beträgt zum Berichtszeitpunkt 3.624,2 Mio. € (31.12.2014: 734,1 Mio. €). Die Zinskonditionen variieren zwischen 0,683 % und 4,470 % bei ursprünglichen Laufzeiten von 3 bis 10 Jahren.

Das Nominalvolumen der Cross Currency Swaps beträgt zum Berichtszeitpunkt unverändert 739,8 Mio. € (31.12.2014: 739,8 Mio. €). Die Zinskonditionen betragen für 4 Jahre 2,970 % und für 10 Jahre 4,580 %.

Im Rahmen des Cashflow Hedge-Accounting wurden zum 31. März 2015 langfristige Derivate mit negativen Marktwerten in Höhe von insgesamt 166,6 Mio. € (31.12.2014: 54,5 Mio. €) unter den Derivaten ausgewiesen, dem standen langfristige Derivate mit positiven Marktwerten in Höhe von insgesamt 161,6 Mio. € (31.12.2014: 50,6 Mio. €) unter den finanziellen Vermögenswerten gegenüber.

Zum Berichtszeitpunkt sind alle bei der DAIG zur Anwendung kommenden Cashflow Hedges in eine wirksame Sicherungsbeziehung gemäß IAS 39 eingebunden.

30 Segmentberichterstattung

Die DAIG ist ein integriertes Immobilienunternehmen. Im Mittelpunkt der Unternehmenspolitik steht die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes. Mit einer werterhöhenden Bewirtschaftung der Immobilienbestände, mit wertschaffenden Investitionen sowie einem aktiven Portfoliomanagement wird ein stetiges Wachstum der Ertragskraft angestrebt. Die Immobilienbestände befinden sich ausschließlich in Deutschland.

Die konsequente Wertorientierung spiegelt sich in dem internen Steuerungssystem wider. Hierfür wird in die beiden Segmente Bewirtschaftung und Vertrieb unterschieden.

Im Segment Bewirtschaftung werden alle Geschäftsaktivitäten für das aktive Management sowie die Investitionen in die Wohnimmobilien zusammengefasst.

In das Bewirtschaftungssegment fließen nur die Betriebskosten ein, die nicht auf Mieter umgelegt werden können. Die anderen Erträge aus der Bewirtschaftung werden innerhalb des Bewirtschaftungssegments mit den operativen Kosten saldiert und daher nicht brutto als Umsätze ausgewiesen. Die dargestellten Instandhaltungen beinhalten unter anderem die zu Marktpreisen bewerteten Leistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation.

Im Segment Vertrieb sind alle Geschäftsaktivitäten gebündelt, die den Einzelverkauf von Wohnungen (Privatisierung) sowie den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non-Core-Verkäufe) betreffen.

Ein konzernweit einheitliches Planungs- und Controllingsystem gewährleistet, dass Ressourcen für beide Segmente effizient allokiert und deren erfolgreicher Einsatz überwacht werden.

Die Berichterstattung an die zentralen Entscheidungsträger und damit die Beurteilung der Geschäftsentwicklung sowie die Allokation von Ressourcen erfolgt auf Basis dieser Segmentierung. Dementsprechend folgt die Segmentberichterstattung gemäß IFRS 8.22 dieser Darstellung. Dabei wird auf eine regionale Betrachtung verzichtet. Vermögens- und Schuldposten werden nicht nach Segmenten differenziert betrachtet.

Die interne Berichterstattung basiert grundsätzlich auf IFRS Rechnungslegungsstandards.

Der Vorstand als zentraler Entscheidungsträger der DAIG überwacht anhand der Erlöse sowie anhand des Segmentergebnisses den Beitrag der Geschäftssegmente zum Unternehmenserfolg. Das Segmentergebnis repräsentiert ein um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte bereinigtes Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern ohne Effekte aus Wertanpassungen gemäß IAS 40 (adjusted EBITDA).

in Mio. €	Bewirt- schaftung	Vertrieb	Sonstige*	Konzern
01.01. – 31.03.2015				
Segmenterlöse	263,6	123,0	123,2	509,8
Buchwert der veräußerten Immobilien		-115,8		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		7,2		
Instandhaltungen	-43,8			
Operative Kosten	-37,3	-4,9	-123,2	
EBITDA (Bereinigt um Sondereinflüsse)	182,5	9,5	0,0	192,0
Sondereinflüsse				-38,9
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien				0,1
EBITDA IFRS				153,2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties				0,0
Abschreibungen				-2,0
Erträge aus sonstigen Beteiligungen				0,0
Finanzerträge				0,7
Finanzaufwendungen				-98,8
EBT				53,1
Ertragsteuern				-22,8
Periodenergebnis				30,3

* Enthält 117,3 Mio. € Betriebskosten und 5,9 Mio. € andere Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	Bewirt- schaftung	Vertrieb	Sonstige*	Konzern
01.01. – 31.03.2014				
Segmenterlöse	180,5	60,2	84,7	325,4
Buchwert der veräußerten Immobilien		-54,2		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		6,6		
Instandhaltungen	-34,0			
Operative Kosten	-37,0	-3,4	-84,7	
EBITDA (Bereinigt um Sondereinflüsse)	109,5	9,2	0,0	118,7
Sondereinflüsse				-20,8
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien				-0,5
EBITDA IFRS				97,4
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties				19,8
Abschreibungen				-1,6
Erträge aus sonstigen Beteiligungen				0,0
Finanzerträge				1,4
Finanzaufwendungen				-59,8
EBT				57,2
Ertragsteuern				-18,9
Periodenergebnis				38,3

* Enthält 80,2 Mio. € Betriebskosten und 4,5 Mio. € andere Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung.

31 Eventualschulden

Die Grundstücksübertragungsverpflichtungen sind im Vergleich zum 31. Dezember 2014 von 1,7 Mio. € um 0,9 Mio. € auf 0,8 Mio. € gesunken. Eine detaillierte Beschreibung der Eventualschulden findet sich im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014.

32 Anteilsbasierte Vergütung für Führungskräfte

Der Aufsichtsrat hat mit Wirkung ab dem 1. Januar 2015 ein neues virtuelles Aktienprogramm (New LTIP) für die Vorstände der DAIG beschlossen und die Hauptversammlung hat am 30. April 2015 den Beschluss bestätigt. Dieses Programm stellt ein langfristig orientiertes variables Vergütungsinstrument dar, um die Vorstände an der langfristigen Wertentwicklung der Gesellschaft zu beteiligen. Dabei erhalten die Vorstände ab dem 1. Januar für einen Zeitraum von 4 Jahren virtuelle Aktien (Performance Share Units "PSU"), die sich entsprechend der Zielerfüllung ergeben und nach Ablauf der Performanceperiode ausgezahlt werden. Aus den neuen LTIP-Programmen resultiert nach IFRS zum 31. März 2015 ein Aufwand von insgesamt 0,1 Mio. €.

Im Rahmen der Akquisition der GAGFAH wurden anteilsbasierte Vergütungsprogramme für die Führungskräfte übernommen. Dabei handelt es sich um Vergütungspläne mit Barausgleich. Die virtuellen Aktienoptionen werden über einen Zeitraum von drei aufeinander folgenden Jahren gewährt, zu je einer Tranche pro Jahr. Ausübungsbedingung sind die entsprechende Zielerfüllung sowie die ununterbrochene Ableistung der

Dienstzeit zu jedem Erdienungszeitraum. Aus den übernommenen LTIP-Programmen resultiert nach IFRS zum 31. März 2015 ein Aufwand von insgesamt 0,1 Mio. €.

33 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Eigenkapitalrelevante Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Erläuterungen zu Veränderungen des Genehmigten Kapitals, des Bedingten Kapitals sowie zur Dividendenausschüttung nach dem Bilanzstichtag werden im Kapitel [20] Eigenkapital gegeben.

Vollzug des Erwerbs des Franconia Portfolios

Am 1. April 2015 wurde der kombinierte Anteils- und Grundstückskauf des sogenannten Franconia Portfolios über ca. 5.000 Wohneinheiten von der CitCor Residential Holdings S.à r.l sowie ausgewählter Tochtergesellschaften durch die Übertragung der Anteile bzw. der Immobilien vollzogen. Der Kaufpreis in Höhe von 316,8 Mio. € wurde bereits im März 2015 gezahlt.

Umfirmierung

Die Hauptversammlung hat am 30. April 2015 der Umfirmierung der Gesellschaft in Vonovia SE zugestimmt. Die Eintragung im Handelsregister sowie die Umsetzung der neuen Firmierung sollen spätestens im Herbst 2015 erfolgen.

GAGFAH-Akquisition – Andienungsrecht nach Luxemburger Übernahmegesetz

Im Rahmen des Andienungsrechtes nach dem Luxemburger Übernahmegesetz wurden am 10. Mai 2015 12.355.521 GAGFAH-Aktien angedient. Zu den weiteren Informationen verweisen wir auf die Ausführungen in Kapitel [3] Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse.

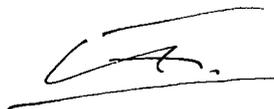
Düsseldorf, den 22. Mai 2015



Rolf Buch
(CEO)



Thomas Zinnöcker
(CRO)



Klaus Freiberg
(COO)



Dr. A. Stefan Kirsten
(CFO)



Gerald Klinck
(CCO)

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 31. März 2015, 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 22. Mai 2015

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Hain
Wirtschaftsprüfer

Salzmann
Wirtschaftsprüferin

Informationen

71 Glossar
74 Kontakt/Finanzkalender

70

Glossar

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 periodenfremde, einmalige und betriebszweckfremde Sondereinflüsse und um den Nettoertrag aus Bewertungen für Investment Properties bereinigt wurde. Sondereinflüsse beinhalten die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozessentwicklung, Akquisitionsprojekte, Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt), Aufwendungen für die Vorbereitung des Börsengangs sowie Aufwendungen für Altersteilzeit und Abfindungszahlungen.

Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung

Das Bereinigte EBITDA Bewirtschaftung wird errechnet, indem Bewirtschaftungskosten und Aufwendungen für Instandhaltung von den Mieteinnahmen der Gruppe abgezogen werden.

Bereinigtes EBITDA Vertrieb

Das Bereinigte EBITDA Vertrieb errechnet sich durch Subtraktion aller betrieblichen Aufwendungen (ohne Gemeinkosten), die im Zusammenhang mit Verkaufsaktivitäten entstehen, von dem von der Gruppe generierten Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien sowie durch Anpassung des Ergebnisses aus der Veräußerung von Immobilien an bestimmte Neuklassifizierungs- und Zeiteffekte.

Bereinigtes NAV

Das bereinigte NAV ergibt sich aus dem EPRA NAV abzüglich Goodwill.

CMBS (Commercial Mortgage Backed Securities)

Gedekte Wertpapiere, die durch grundpfandrechtlich besicherte Forderungen besichert sind. Bei den zur Besicherung zugrunde liegenden Objekten handelt es sich um kommerziell genutzte Immobilien.

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.

Covenants

Auflagen in Kreditverträgen oder Anleihebedingungen, die in die Zukunft gerichtete Verpflichtungen des Kreditnehmers oder Anleiheschuldners zu einem bestimmten Tun oder Unterlassen beinhalten.

CSI (Customer Satisfaction Index)

Der CSI wird in regelmäßigen Abständen durch systematische Kundenbefragungen erhoben und spiegelt die Wahrnehmung und Akzeptanz unserer Dienstleistungen durch unsere Kunden wider. Bei der Ermittlung des CSI werden Punktbewertungen zum Immobilienbestand und Umfeld, zur Kundenbetreuung, zur kaufmännischen und technischen Betreuung sowie zum Instandhaltungs- und Modernisierungsmanagement berücksichtigt.

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 Eigenkapitals der Aktionäre der DAIG („EPRA NNNAV“) unter Abzug des Verkehrswerts von derivativen Finanzinstrumenten (netto), latenter Steuern auf Investment Properties, zur Veräußerung gehaltener Immobilien und derivativer Finanzinstrumente errechnet.

EPRA Leerstandsquote

Die EPRA Leerstandsquote zeigt den mit Marktmieten bewerteten erwarteten Mietertrag des Leerstands im Verhältnis zum mit Marktmieten bewerteten Mietertrag des Wohnimmobilienportfolios.

Fair Value (Verkehrswert)

Bewertung gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Zeitwert eines Vermögensgegenstands. Der Fair Value ist der Betrag, zu dem vertragswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu erwerben.

FFO (Mittel aus der operativen Tätigkeit)

Der FFO stellt die nachhaltige Ertragskraft des operativen Geschäfts. 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: Das Periodenergebnis bereinigt um das bereinigte Ergebnis aus Vertrieb, die Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, periodenfremde, einmalige und betriebszweckfremde Sondereinflüsse, Einmal- bzw. Sondereinflüsse, das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties, Abschreibungen, latente und aperiodische laufende Steuern (Steueraufwand/-ertrag), Transaktionskosten, Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen, Bewertungseffekte von Finanzinstrumenten, die Aufzinsung von Rückstellungen, insbesondere Pensionsrückstellungen, sowie sonstige nicht nachhaltig anfallende aperiodische Zinsaufwendungen und -erträge.

Bei dem FFO 1 (vor Instandhaltung) wird das FFO 1 um den Aufwand für Instandhaltung angepasst.

AFFO bezeichnet das investitionsbereinigte FFO 1, bei dem FFO 1 um die kapitalisierte Instandhaltung bereinigt ist.

Bei dem FFO 2 wird das Bereinigte EBITDA Vertrieb zum FFO 1 für die jeweiligen Zeiträume hinzugerechnet.

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.

Leerstandsquote

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)

LTV-Ratio bezeichnet den Finanzschuldendeckungsgrad. Er stellt das Verhältnis der originären Finanzverbindlichkeiten gemäß IFRS, abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, zur Summe der Verkehrswerte der Investment Properties, Vorratsimmobilien, selbst genutzten Immobilien sowie zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte dar.

Mieteinnahmen

Mieteinnahmen sind der aktuelle Bruttoertrag für vermietete Wohneinheiten gemäß den jeweiligen Mietverträgen vor Abzug nicht-übertragbarer Betriebskosten

Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen sind nachhaltig und langfristigerwertsteigernde Investitionen in den Wohnungs- und Gebäudebestand. Im Rahmen der energetischen Sanierung erfolgen sie typischerweise an der Gebäudehülle sowie an den Allgemeinflächen inkl. der Wärme- und Stromversorgung. Beispielhaft sind hier zu nennen: 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. Im Rahmen der Wohnungssanierung erfolgt eine Aufwertung – ggf. neben der Modernisierung der Wohnungselektrik – typischerweise durch den Einbau moderner bzw. barrierearmer Bäder, durch den Einbau neuer Türen und die Verlegung hochwertiger bzw. rutschfester Oberböden. Fallweise werden auch die Grundrisse an veränderte Wohnbedürfnisse angepasst.

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. Die monatliche Ist-Miete (in €/m²) like-for-like bezeichnet die monatliche Ist-Miete für das Wohnungsportfolio, das 12 Monate vorher bereits im Bestand der Deutschen Annington war, d.h. Portfolioveränderungen in diesem Zeitraum werden bei der Ermittlung der Ist-Miete like-for-like nicht berücksichtigt.

Rating

Bei einem Rating werden Schuldner oder Wertpapiere hinsichtlich ihrer Kreditwürdigkeit oder Kreditqualität nach Bonitätsgraden eingestuft. Die Einstufung wird in der Regel von sogenannten Ratingagenturen vorgenommen.

Verkehrswert-Step-up

Der Verkehrswert Step-up ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Erlös aus der Veräußerung einer Wohneinheit und ihrem Verkehrswert bezogen auf ihren Verkehrswert. Er zeigt den prozentualen Wertzuwachs für das Unternehmen bei der Veräußerung einer Wohneinheit vor weiteren Verkaufskosten.

Zahlungsmittelgenerierende Einheit (ZGE)

Die zahlungsmittelgenerierende Einheit ist im Zusammenhang mit der Werthaltigkeitsprüfung eines Goodwills als kleinste Gruppe von Vermögensgegenständen definiert, die Mittelzu- und Mittelabflüsse unabhängig von der Nutzung anderer Vermögenswerte oder anderer Cash Generating Units (CGU) generiert.

Kontakt

Deutsche Annington Immobilien SE

Philippstraße 3
44803 Bochum
Tel. +49 234 314-0
Fax +49 234 314-1314
info@deutsche-annington.com
www.deutsche-annington.com

Ihre Ansprechpartner

Konzernkommunikation

Klaus Markus
Leiter Konzernkommunikation
Tel. +49 234 314-1149
Fax +49 234 314-1309
E-Mail: klaus.markus@deutsche-annington.com

Investor Relations

Thomas Eisenlohr
Leiter Investor Relations
Tel. +49 234 314-2384
Fax +49 234 314-2995
E-Mail: thomas.eisenlohr@deutsche-annington.com

Finanzkalender

30. April 2015	II. ordentliche Hauptversammlung in Düsseldorf
1. Juni 2015	Zwischenbericht zum 1. Quartal 2015
19. August 2015	Zwischenbericht zum 1. Halbjahr 2015
3. November 2015	Zwischenbericht zum 3. Quartal 2015

Hinweis

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.

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 2014 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: Der Vorstand der Deutschen Annington Immobilien SE
Konzept und Realisierung: Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg
Vorstandsfotografie: Catrin Moritz
Stand: 1. Juni 2015
© Deutsche Annington Immobilien SE, Bochum

