

ZWISCHEN- FINANZ- BERICHT

zum 1. Quartal 2014

in Mio. €	3M 2014	3M 2013	Veränderung in %
KENNZAHLEN			
Mieteinnahmen	180,5	182,0	- 0,8
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	109,5	109,3	0,2
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	60,2	102,7	- 41,4
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	9,2	11,6	- 20,7
Bereinigtes EBITDA	118,7	120,9	- 1,8
Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen	57,3	39,4	45,4
davon Aufwendungen für Instandhaltungen	34,0	34,3	- 0,9
davon Substanzwahrende Instandhaltungen	5,6	3,9	43,6
davon Modernisierungsmaßnahmen	17,7	1,2	-
Zinsaufwand FFO	- 44,7	- 56,6	- 21,0
FFO 1	61,9	49,3	25,6
FFO 2	71,1	60,9	16,7
AFFO	56,6	45,4	24,7
FFO 1 pro Aktie in €*	0,26	0,25	4,5

* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien; 31.03.2014: 240.242.425, 31.03.2013: 200.000.000

	31.03.2014	31.12.2013	Veränderung in %
BILANZIELLE KENNZAHLEN			
Verkehrswert	10.324,6	10.326,7	0,0
NAV	5.118,8	4.782,2	7,0
LTV in %	46,2	50,2	- 4,0pp
NAV pro Aktie in €*	21,31	21,33	- 0,1

* Basierend auf Anzahl Aktien zum Stichtag 31.03.2014: 240.242.425; 31.12.2013: 224.242.425

	3M 2014	3M 2013	Veränderung in %
NICHT FINANZIELLE KENNZAHLEN			
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	201.136	206.946	- 2,8
davon eigene Wohnungen	174.327	180.292	- 3,3
davon Wohnungen Dritter	26.809	26.654	0,6
Anzahl verkaufter Einheiten	926	1.765	- 47,5
davon Verkäufe Privatisierung	548	816	- 32,8
davon Verkäufe Non-Core	378	949	- 60,2
Leerstandsquote in %	3,7	4,0	- 0,3pp
Monatliche Ist-Miete in €/m ² (like-for-like)*	5,44	5,34	1,9
Mitarbeiter, Anzahl (zum 31. März)	3.073	2.516	22,1

* 31.03.2013 monatliche Ist-Miete nicht like-for-like 5,32 €/m²

in Mio. €	3M 2014	3M 2013	Veränderung in %
SONSTIGE FINANZKENNZAHLEN			
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	19,8	514,5	- 96,2
EBITDA IFRS	97,4	115,3	- 15,5
EBT	57,2	557,6	- 89,7
Periodenergebnis	38,3	387,5	- 90,1
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	76,4	64,0	19,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	79,9	73,1	9,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	143,4	- 430,9	- 133,3

Inhalt

2

Brief des Vorstands

4

Zwischenlagebericht

- 4 Grundlagen des Konzerns
- 10 Wirtschaftsbericht
- 22 Chancen und Risiken
- 24 Prognosebericht

26

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

- 27 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 27 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 28 Konzernbilanz
- 29 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 30 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 31 Ausgewählte erläuternde Konzernanhangangaben
gemäß IFRS
- 51 Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

52

Informationen

- 52 Glossar
- 54 Finanzkalender
- 54 Kontakt, Impressum, Disclaimer

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

nach dem erfolgreichen Geschäftsjahr 2013 war auch das Auftaktquartal 2014 für die Deutsche Annington ereignisreich: Auf unserer Pressekonferenz Ende Februar berichteten wir über die positive Jahresbilanz und erläuterten ausführlich den eingeschlagenen Kurs unseres Unternehmens. Gleichzeitig konnten wir zwei Transaktionen attraktiver Wohnungsportfolien mit einem Gesamtvolumen von rund 41.000 Wohnungen bekannt geben. Mit der Integration wird unser Bestand auf rund 215.000 Mietwohnungen wachsen. Damit bauen wir unsere Marktführerschaft aus – sowohl nach Portfoliowert als auch nach Anzahl der Wohneinheiten.

Das erste Portfolio umfasst rund 11.500 Wohnungen, mit geografischen Schwerpunkten in den Ballungszentren München, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Köln und Hamburg. Dieses haben wir von der DeWAG-Gruppe übernommen. Das Closing der Transaktion erfolgte wie geplant am 1. April 2014 und die Integration der Bestände in das bestehende Portfolio schreitet überplanmäßig voran. Wir gehen davon aus, dass wir die neuen Wohnungen bis zum angestrebten Closing der Vitus-Transaktion Ende des dritten Quartals 2014 in unsere Systeme übernommen haben werden. Mit der Integration auf unsere operative Plattform werden wir den Bestand durch ein professionelles Immobilienmanagement sowie wertorientierte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen gezielt weiterentwickeln.

Bei dem zweiten Portfolio handelt es sich um rund 30.000 Wohneinheiten der Vitus-Gruppe, einem führenden Wohnungsunternehmen in Nord- und Westdeutschland mit Beständen im Ballungsraum Rhein-Ruhr sowie in den Städten Bremen, Kiel und Wuppertal. Das Closing dieser Transaktion erwarten wir für das vierte Quartal 2014.

Der Zuwachs der im gesamten Bundesgebiet verteilten Wohnungsbestände bietet uns aufgrund seiner Größe und Struktur hervorragende Möglichkeiten, die Stärken unseres Unternehmens voll auszuspielen. Die Mieter profitieren von einem verbesserten Service und Produktangebot. Gleichzeitig können wir durch eine effiziente Ausnutzung unserer Infrastruktur erhebliche Kostenvorteile generieren.

Den Preis für die beiden Transaktionen in Höhe von rund 2,4 Mrd. € können wir dank unserer effizienten und zugleich flexiblen Finanzierungsstrategie zu optimalen Bedingungen refinanzieren. Zwei wichtige Bausteine zur Refinanzierung haben wir bereits erfolgreich abgeschlossen: Zum einen konnten wir am 5. März 2014 eine Kapitalerhöhung über 16 Mio. Aktien zu einem Kurs von 19 € platzieren. Dies entspricht einem Bruttoerlös von 304 Mio. €. Zum anderen gelang es uns am 1. April 2014, als erstes Immobilienunternehmen in Europa eine geratete Hybrid-Anleihe mit einem Volumen von 700 Mio. € zu attraktiven Konditionen zu emittieren. Sowohl die Kapitalerhöhung als auch die Hybrid-Anleihe stießen auf sehr große Nachfrage, was das Interesse der Investoren an der nachhaltigen und attraktiven Wachstumsperspektive unseres Unternehmens belegt.

Operativ setzten wir im ersten Quartal die gute Entwicklung des Vorjahres fort: Der FFO 1 (Funds from Operations) – die maßgebliche Kennzahl zur Beurteilung unserer operativen Leistungsfähigkeit – lag im ersten Quartal mit 61,9 Mio. € deutlich über dem Niveau des Vorjahreszeitraums, dies, obwohl sich die Anzahl unserer Wohnungen in den vergangenen zwölf Monaten durch Verkäufe um etwa 6.000 Einheiten reduziert hat. Der Nettovermögenswert (EPRA NAV: Net Asset Value) legte zum Stichtag 31. März 2014 gegenüber dem Jahresendwert um 7,0 % auf 5.118,8 Mio. € zu. Die monatlichen Ist-Mieten stiegen im Vergleich zum Vorjahresquartal like-for-like um 1,9 %, während die Leerstandsquote weiter um 0,3 Prozentpunkte zurückging.

Das Instandhaltungs- und Investitionsprogramm von mehr als 300 Mio. € lief erfolgreich an: So begannen wir im ersten Quartal mit der am KfW-Programm 151/152 ausgerichteten energetischen Modernisierung von mehr als 2.500 Wohnungen. Hierbei setzen wir die ersten Projekte nach Maßgabe des mit der Deutschen Energie-Agentur (dena) erarbeiteten Sanierungsfahrplans um. Darüber hinaus haben wir mit dem barrierearmen (nach KfW-Programm 159 „Altersgerecht Umbauen“) bzw. hochwertigen Umbau von rund 700 Wohneinheiten begonnen.



Klaus Freiberg

Mitglied des Vorstands, COO

Rolf Buch

Vorstandsvorsitzender, CEO

Dr. A. Stefan Kirsten

Mitglied des Vorstands, CFO

Bei allen wirtschaftlichen und operativen Optimierungsbestrebungen bleibt nach wie vor die Zufriedenheit unserer Kunden im Zentrum unserer Aufmerksamkeit. Die im vergangenen Jahr umgesetzte Erweiterung unseres Kerngeschäfts durch verbesserte Betreuung vor Ort und gezielte Serviceleistungen zahlt sich immer stärker aus: Die konzerneigene Handwerkerorganisation wurde weiter ausgebaut und fügt sich inzwischen sehr gut in die Abläufe ein. Auch die Umstellung der Haushalte auf die Glasfaser-Kabelversorgung der Deutschen Telekom schreitet planmäßig voran.

Der Jahresauftakt war sehr erfolgreich. Entsprechend zuversichtlich blicken wir auch auf die kommenden Quartale: Unsere Portfoliostrategie werden wir weiterverfolgen und über eine verbesserte Bewirtschaftung dafür sorgen, dass sich unsere Kunden weiterhin bei uns wohlfühlen. Bedingt durch das deutlich erhöhte Investitionsvolumen werden wir im laufenden Jahr wesentlich mehr Mittel pro Quadratmeter Wohnfläche investieren und somit den Abstand zu unseren Wettbewerbern noch einmal ausbauen. Damit wollen wir auch unser Selbstverständnis unterstreichen: das Erzielen von substanzieller Wertschöpfung und nachhaltigen Erträgen.

Neben der Umsetzung des Modernisierungsprogramms und der Integration der Portfolien setzen wir uns in den nächsten Monaten auch verstärkt mit dem Thema Kosten auseinander.

Bei den Wirtschaftsdaten wollen wir 2014 die Prognosezuverlässigkeit aus dem vergangenen Jahr bestätigen: Ohne Berücksichtigung von Akquisitionen und so, wie wir mit der Vorlage unseres Jahresabschlusses 2013 kommuniziert haben, rechnen wir für den FFO 1 mit einem Wert zwischen 250 und 265 Mio. €. Bei der monatlichen Ist-Miete pro Quadratmeter like-for-like gehen wir unverändert von einer Steigerung von 2,3 bis 2,6 % aus, während die Leerstandsquote in etwa auf dem Niveau des Vorjahres von 3,5 % liegen wird. Darüber hinaus planen für dieses Jahr, in die Modernisierung von Wohnungen und Gebäuden insgesamt 150 Mio. € zu investieren.

Bochum, 25. April 2014

Rolf Buch
(CEO)

Klaus Freiberg
(COO)

Dr. A. Stefan Kirsten
(CFO)

ZWISCHEN- LAGEBERICHT

4	Grundlagen des Konzerns
10	Wirtschaftsbericht
22	Chancen und Risiken
24	Prognosebericht

Grundlagen des Konzerns

GESCHÄFTSMODELL

Das Unternehmen

Mit einem Wohnungsbestand von rund 174.300 eigenen Wohnungen in einem Gesamtwert von 10,3 Mrd. € zählt die Deutsche Annington Immobilien SE zu den führenden europäischen Immobiliengesellschaften.

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ist heute das größte Wohnungsunternehmen in Deutschland gemessen am Verkehrswert und an der Anzahl Wohneinheiten. Insgesamt bewirtschaften wir zum Ende des 1. Quartals 2014 174.327 eigene Wohnungen, 40.591 Garagen und Stellplätze sowie 1.069 gewerbliche Einheiten. Hinzu kommen 26.809 Wohnungen, die wir im Auftrag Dritter bewirtschaften. Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe bietet bundesweit Wohnraum in 527 Städten und Gemeinden.

Hinsichtlich einer umfassenderen Beschreibung unseres Geschäftsmodells, unserer Strategie und unseres Portfolios verweisen wir auf den zusammengefassten Lagebericht im Geschäftsbericht des Jahres 2013. Dieser steht auf der Internetseite der Deutschen Annington unter www.deutsche-annington.com zur Verfügung.

Das Portfolio der Deutschen Annington stellte sich zum 31.3.2014 wie folgt dar:

Portfoliostruktur

31.03.2014	Wohn- einheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand		Ist-Miete		Veränderung like-for-like (in %)
			(in %)	Veränderung (in %-Pkte.)	(p.a. in Mio. €)	(€/m ² /Monat)	
Aktives Management	68.000	4.297	3,2	-0,4	275,2	5,52	+1,7
Gebäudemodernisierung	45.469	2.870	2,9	0,4	179,0	5,36	+2,0
Wohnungsmodernisierung	31.944	2.028	3,1	0,9	137,4	5,83	+2,8
VERMIETUNG	145.413	9.195	3,1	0,1	591,6	5,54	+2,2
Privatisierung	19.319	1.321	4,8	-0,7	80,3	5,31	+1,6
Non-Core	9.595	602	11,0	-1,6	27,0	4,21	+0,9
GESAMT	174.327	11.119	3,7	-0,3	699,0	5,44	+1,9

Regionale Verteilung Gesamtportfolio

WOHNUNGSBESTAND NACH BUNDESLÄNDERN

31.03.2014	Wohn- einheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(p.a. in Mio. €)	(€/m ² /Monat)
Nordrhein-Westfalen	92.169	5.763	4,1	341,7	5,15
Hessen	20.812	1.315	2,0	102,9	6,64
Bayern	14.036	934	2,0	61,3	5,59
Berlin	12.849	827	1,7	56,5	5,79
Schleswig-Holstein	11.181	697	4,1	41,2	5,16
Niedersachsen	5.598	379	7,9	21,4	5,11
Rheinland-Pfalz	5.021	357	3,6	21,7	5,26
Baden-Württemberg	4.716	330	2,6	21,4	5,55
Sachsen	3.197	200	8,8	10,8	4,91
Sachsen-Anhalt	1.289	88	17,7	4,0	4,51
Hamburg	1.121	65	1,9	5,6	7,41
Thüringen	1.039	67	6,9	4,0	5,29
Mecklenburg-Vorpommern	642	49	2,6	3,3	5,71
Brandenburg	576	42	3,6	2,9	5,85
Bremen	65	5	6,2	0,3	5,81
Saarland	16	1	0,0	0,1	4,75
GESAMT	174.327	11.119	3,7	699,0	5,44

WOHNUNGSBESTAND 25 GRÖSSTE STANDORTE

31.03.2014	Wohn- einheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(p.a. in Mio. €)	(€/m ² /Monat)
Dortmund	17.483	1.067	3,1	60,0	4,84
Berlin	12.849	827	1,7	56,5	5,79
Frankfurt am Main	9.931	614	1,1	52,5	7,19
Essen	9.462	581	5,7	34,3	5,24
Bochum	7.571	435	2,8	26,2	5,16
Gelsenkirchen	7.468	457	6,7	23,7	4,64
München	4.598	306	0,7	23,3	6,39
Herne	4.556	279	5,2	15,1	4,75
Duisburg	4.486	267	4,1	15,4	5,01
Bonn	4.216	295	1,9	21,4	6,14
Köln	3.924	259	2,0	19,8	6,52
Gladbeck	3.246	199	3,8	11,4	4,95
Herten	2.688	172	4,4	9,1	4,61
Düsseldorf	2.453	160	2,9	13,0	6,96
Aachen	2.187	145	3,2	9,2	5,47
Marl	2.099	139	6,4	7,9	5,08
Wiesbaden	2.042	136	2,7	11,8	7,44
Geesthacht	1.987	113	3,7	7,3	5,59
Bottrop	1.886	119	3,0	7,1	5,10
Bergkamen	1.871	122	6,8	6,2	4,57
Kassel	1.841	115	4,0	6,5	4,94
Castrop-Rauxel	1.698	100	4,4	5,8	5,12
Recklinghausen	1.652	109	2,8	6,2	4,83
Flensburg	1.593	106	5,0	5,8	4,87
Nürnberg	1.567	108	0,8	7,5	5,86
ZWISCHENSUMME 25 GRÖSSTE STANDORTE	115.354	7.230	3,3	463,1	5,52
Übrige Orte	58.973	3.889	4,5	235,8	5,29
GESAMT	174.327	11.119	3,7	699,0	5,44

STEUERUNGSSYSTEM

Im Mittelpunkt unserer Unternehmenspolitik steht die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes. 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 werden und deren erfolgreicher Einsatz überwacht wird.

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 2013 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 setzt sich fort

Seit dem 11. Juli 2013 sind die Aktien der Deutschen Annington Immobilien SE im Prime Standard des regulierten Markts der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

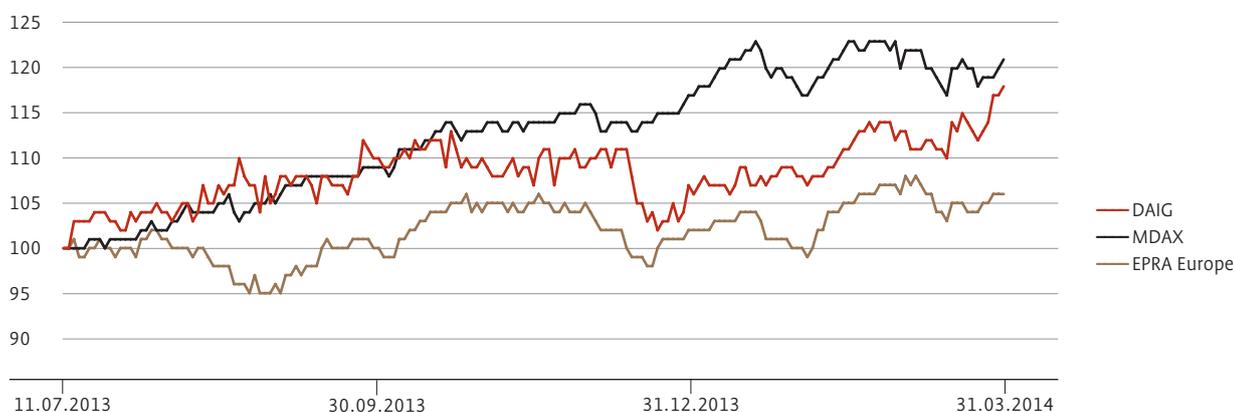
Die positive Entwicklung der Aktie setzte sich auch im 1. Quartal 2014 fort. Am 31. März 2014 betrug der Xetra-Schlusskurs 20,71 €. Dies entspricht einem Plus von 15,1 % seit Jahresbeginn.

Bezogen auf den ersten Kurs (17,10 Euro) am Tag des Börsenstarts betrug der Kurszuwachs per Ende der Berichtsperiode 21,1 %.

Seit Jahresbeginn hat sich unsere Aktie deutlich besser entwickelt als der Branchenindex EPRA Europe, der im gleichen Zeitraum um 2,4 % stieg. Die Marktkapitalisierung der Deutschen Annington betrug zum Stichtag 31. März 2014 rund 5 Mrd. €.

KURSENTWICKLUNG DER AKTIE

in %



Informationen zur Aktie

Im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens wurden institutionellen Anlegern am 5. März 2014 16.000.000 neue Aktien zum Preis von 19,00 € ausgegeben. Dadurch flossen der Gesellschaft brutto 304 Mio. € zu. Darüber hinaus wurden aus dem Bestand eines Altaktionärs zusätzlich 11.000.000 Aktien zum gleichen Preis am Markt platziert, so dass sich der Streubesitz deutlich vergrößerte.

INFORMATIONEN ZUR AKTIE

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 €
Gesamtaktienanzahl	240,2 Millionen
Grundkapital in EUR	240.242.425 €
ISIN	DE000A1ML7J1
WKN	A1ML7J
Börsenkürzel	ANN
Common Code	94567408
Aktienart	auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Streubesitz	32,70 %
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt

Die neuen Aktien sind vom 1. Januar 2013 an voll dividendenberechtigt. Auf Basis der vorgeschlagenen Ergebnisverwendung in Höhe von 0,70 € pro Aktie entfällt auf die neu geschaffenen Aktien ein weiteres Dividendenvolumen in Höhe von 11.200.000 €.

Aktionärsstruktur: Streubesitz deutlich erhöht

Die Zahl der ausgegebenen Aktien der Deutschen Annington beträgt zum Stichtag 31. März 2014 somit 240.242.425.

Die Mehrheitsaktionärin Monterey Holdings I S.à.r.l. hat 27.593.277 Aktien an einen ihrer Anteilseigner, die zur Citigroup Inc., New York gehörende CPI Capital Partners Europe GP LLC, New York, übertragen.

CPI Capital Partners Europe GP LLC hat im Zuge der Platzierung der neuen Aktien weitere 11.000.000 abgegeben, so dass insgesamt 27.000.000 Aktien am 5. März 2014 im Kapitalmarkt platziert wurden.

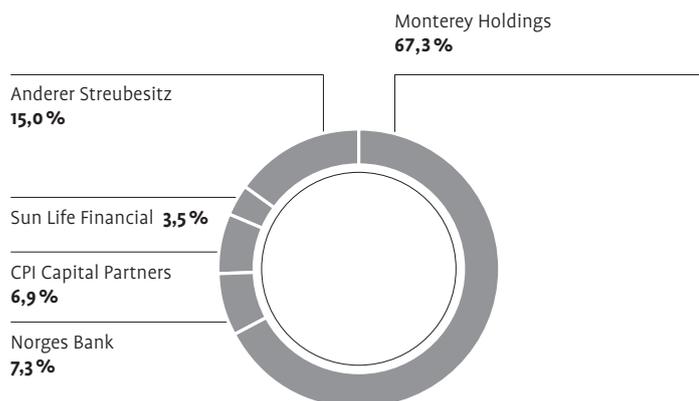
Die Aktionärsstruktur der Deutschen Annington hat sich wie folgt geändert:

Der Anteil des Mehrheitsaktionärs Monterey Holdings I S.à.r.l. reduzierte sich auf 67,3 %, Norges Bank nahm an der Kapitalerhöhung teil und baute seinen Anteil von 5,4 % auf 7,3 % aus. Weiter besitzen CPI Capital Partners Europe GP LLC 6,9 % und Sun Life Financial 3,5 % der Aktien.

Der Streubesitz erhöhte sich aufgrund der Kapitalerhöhung und der Platzierung durch CPI Capital Partners Europe GP LLC auf nunmehr 32,7 %.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

am 31.3.2014

**Weitere Kapitalmarktaktivitäten**

Am 1. April 2014 hat die Deutsche Annington die Emission einer Hybrid-Anleihe im Volumen von 700 Mio. € vereinbart. Die Schuldverschreibungen mit einer Laufzeit von bis zu 60 Jahren, die auf sehr große Nachfrage gestoßen sind, haben bei einem Ausgabekurs von 99,782 % einen anfänglichen Nominalzinssatz von 4,625 % p.a. und können, sofern das Unternehmen seine Kündigungsoptionen nutzt, erstmalig nach fünf Jahren (und danach alle fünf Jahre) zurückgeführt werden. Die Platzierung der Hybrid-Anleihe erfolgt über unsere niederländische Tochtergesellschaft Deutsche Annington Finance B.V.

CORPORATE GOVERNANCE

Corporate Governance, das Handeln nach den Prinzipien verantwortungsvoller, an nachhaltiger Wertschöpfung 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

Positiver Konjunkturtrend setzt sich zum Jahresauftakt fort

Nach Angaben des Instituts für Weltwirtschaft IfW, Kiel, hat sich das Umfeld für die deutsche Wirtschaft in den letzten Monaten nochmals verbessert. So hellten sich die Stimmungsindikatoren zum Jahresauftakt weiter auf – dies nicht zuletzt auch, weil die Konjunktur im übrigen Euroraum wieder leicht anzieht. Zudem konnten sich zuletzt die harten Fakten wie die Auftragseingänge und die Industrieproduktion weiter festigen. Dies deutet darauf hin, dass sich die Aufschwungskräfte durchsetzen werden und die Produktion an Fahrt gewinnt. Allerdings bestehen die Risiken infolge der Krise im Euroraum weiter.

Im 4. Quartal 2013 stieg das Bruttoinlandsprodukt mit einer laufenden Jahresrate von 1,5 % etwas rascher als im Quartal zuvor. Maßgeblich hierfür war das Anziehen der Exporte. Die privaten Konsumausgaben gingen erstmals seit rund zwei Jahren leicht zurück. Dafür stiegen die Ausrüstungsinvestitionen wieder kräftig an. Die Baukonjunktur ist dank extrem niedriger Zinsen weiterhin deutlich aufwärtsgerichtet. Der milde Winter verstärkt den Trend zusätzlich.

Auch am Arbeitsmarkt verbesserte sich die Situation weiter: Anders als während der meisten Monate des vergangenen Jahres ist die Arbeitslosigkeit seit Jahresende wieder leicht rückläufig. Im Februar lag die Zahl der Arbeitslosen nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit saisonbereinigt bei 2,91 Mio. Personen. Die Arbeitslosenquote lag bei 6,8 %. Der Preisauftrieb hat sich zu Jahresbeginn wieder etwas verstärkt, nachdem die Verbraucherpreise (saisonbereinigt) im zweiten Halbjahr des Vorjahres annähernd konstant geblieben waren. Im Februar 2014 betrug die Inflationsrate 1,2 %.

Wohnungsmarkt

Aufwärtstrend bei Mieten und Kaufpreisen in Deutschland

In den ersten zwei Monaten des neuen Jahres stiegen die Angebotsmieten wieder deutlich an, bundesweit im Januar und im Februar um jeweils rund 1 Prozentpunkt. Das berichtet das Immobilienportal ImmobilienScout24 nach Auswertung des regelmäßig erhobenen IMX Immobilienindex. Dies unterstützt die These, die von der Politik angekündigte Mietpreisbremse könnte bereits Auswirkungen auf den Markt haben. Vermieter, die befürchten, in ihrer Preisgestaltung eingeschränkt zu werden, heben ihre Mieten jetzt noch einmal spürbar an. Mittelfristig ist mit moderaten Preissteigerungen zu rechnen.

Auch die Angebotspreise für Eigentumswohnungen sind nach Angaben von ImmobilienScout24 seit Jahresbeginn bundesweit weiter gestiegen. Getragen wird die Entwicklung vom Segment der Neubauwohnungen. Hier stiegen die Preise im Januar um 0,9 Prozentpunkte und im Februar um 1,1 Prozentpunkte gegenüber dem Vormonat. Gleichzeitig entwickelten sich die Angebotspreise für Bestandswohnungen eher seitwärts und stiegen in beiden Monaten nur leicht um jeweils 0,3 Prozentpunkte. ImmobilienScout24 erwartet für die nahe Zukunft eine Fortsetzung dieser Trends.

Weiterhin hohe Nachfrage bei Wohnungsportfolios

Während das Geschehen im Januar noch etwas verhalten war, zeigte sich der Markt für Wohnungsportfolios im Februar sehr dynamisch. Nach Angaben des Immobiliendienstleisters Savills versiebenfachte sich das Transaktionsvolumen gegenüber dem Februar 2013 auf 3,5 Mrd. €. Grund hierfür sind die Großeinkäufe der Deutschen Annington und der Buwog. Für 2014 erwarten die Experten der Immobiliendienstleister Cushman & Wakefield und Savills ein etwas geringeres Transaktionsvolumen als im Vorjahr. Grund hierfür ist das fehlende Angebot insbesondere im großvolumigen Segment.

Mietrechtsnovellierungsgesetz

Der im März von SPD-Bundesjustizminister Heiko Maas vorgelegte Gesetzentwurf zur „Mietpreisbremse“ geht über die Vereinbarungen des Koalitionsvertrags hinaus und steht daher auch beim Koalitionspartner CDU/CSU in der Kritik. Der Gesetzentwurf sieht unter anderem vor, bisher frei verhandelbare Mieten in angespannten Wohnungsmärkten künftig bei einer Wiedervermietung der Wohnung zu deckeln. Kritik aus der Wohnungswirtschaft bezieht sich vor allem auf die Gefahren aus dem staatlichen Eingriff in die Vertragsfreiheit, die fehlende eindeutige Definition von Angespanntheit, den negativen Einfluss auf den Neubau und die fehlende zeitliche Befristung. Zudem müsse ein Maßnahmenpaket zur Behebung des Wohnungsmangels im Gesetz verankert werden.

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DES KONZERNES**Geschäftsentwicklung zum 1. Quartal 2014**

Die ersten drei Monate dieses Jahres waren für die Deutsche Annington Immobilien Gruppe vor allem von folgenden wichtigen Ereignissen geprägt:

- > Weitere positive Entwicklung des operativen Bewirtschaftungsgeschäfts
- > Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital in Höhe von brutto 304 Mio. €
- > Bestätigung Investment-Grade-Rating

Gesamtentwicklung des Geschäfts

Das Geschäft der Deutschen Annington Immobilien Gruppe entwickelte sich im 1. Quartal 2014 positiv. Insgesamt konnte das FFO 1 von 49,3 Mio. € im 1. Quartal 2013 um 25,6 % auf 61,9 Mio. € im 1. Quartal 2014 deutlich gesteigert werden. Das bereinigte EBITDA lag mit 118,7 Mio. € leicht unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 120,9 Mio. €. Dies ist im Wesentlichen auf die gegenüber dem starken 1. Quartal des Vorjahres geringeren Immobilienverkäufe zurückzuführen.

Der Vollzug der Akquisition des Immobiliengeschäfts der DeWAG-Gruppe erfolgte am 1. April 2014, der Vollzug der Akquisition des Immobiliengeschäfts der Vitus-Gruppe wird für den 1. Oktober 2014 erwartet. Dementsprechend sind die zuvor erwähnten akquirierten Immobiliengeschäfte in diesen Quartalsabschluss noch nicht einbezogen. Die diesen Akquisitionen zugeordneten Anschaffungsnebenkosten sind dagegen bereits im Quartalsabschluss erfolgswirksam erfasst. In der Darstellung der Ertragslage werden diese unter den Sondereinflüssen erörtert.

ERTRAGSLAGE

Die nachfolgenden wesentlichen Kennzahlen reflektieren die Entwicklung der Ertragslage der Deutschen Annington Immobilien Gruppe:

WESENTLICHE KENNZAHLEN GESCHÄFTSENTWICKLUNG DEUTSCHE ANNINGTON

in Mio. €	3M 2014	3M 2013
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	265,2	266,0
davon Mieteinnahmen	180,5	182,0
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	109,5	109,3
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	60,2	102,7
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	9,2	11,6
EBITDA IFRS	97,4	115,3
Bereinigtes EBITDA	118,7	120,9
FFO 1	61,9	49,3
FFO 2 (inkl. Vertriebsergebnis)	71,1	60,9
AFFO	56,6	45,4
Mitarbeiter (Anzahl)	3.073	2.516
Anzahl verkaufter Einheiten	926	1.765
davon Verkäufe Privatisierung	548	816
davon Verkäufe Non-Core	378	949
Leerstandsquote in %	3,7	4,0
Monatliche Ist-Miete (€/m ²) (like-for-like)*	5,44	5,34
Wohnimmobilieneigenbestand (Anzahl WE)	174.327	180.292

* Monatliche Ist-Miete 31.03.2013 nicht like-for-like 5,32 €/m²

Bewirtschaftung

Unser Kerngeschäft Bewirtschaftung entwickelte sich im 1. Quartal 2014 erwartungsgemäß positiv. Trotz eines im Vergleich zum 1. Quartal 2013 geringeren Bestands an Wohnimmobilien konnten wir das **bereinigte EBITDA Bewirtschaftung** leicht auf 109,5 Mio. € steigern. Bei etwas geringeren Mieteinnahmen aufgrund des verringerten Wohnungsbestands und nahezu stabilen Aufwendungen für die Instandhaltung unserer Immobilien konnten wir die Aufwendungen für die Bewirtschaftung unserer Wohnungen senken.

BEREINIGTES EBITDA BEWIRTSCHAFTUNG

in Mio. €	3M 2014	3M 2013
Mieteinnahmen	180,5	182,0
Aufwendungen für Instandhaltung	- 34,0	- 34,3
Bewirtschaftungskosten	- 37,0	- 38,4
BEREINIGTES EBITDA BEWIRTSCHAFTUNG	109,5	109,3

Die **Mieteinnahmen** lagen im 1. Quartal 2014 mit 180,5 Mio. € trotz des im Vergleich zum 1. Quartal 2013 verkaufsbedingt verringerten Wohnungsbestands nur leicht unter dem Vorjahreswert von 182,0 Mio. €. Maßgeblich hierfür war die Steigerung der monatlichen Ist-Miete für den am Ende des 1. Quartals 2014 vermieteten Bestand auf 5,44 €/m². Berücksichtigt man die Auswirkungen von Portfolioveränderungen auf die monatliche Ist-Miete, lag diese Steigerung bei 2,3 %, like-for-like bei 1,9 %. Weiterhin wirkte sich die Entwicklung des Leerstands positiv auf die Mieteinnahmen aus. Diesen konnten wir deutlich von 4,0 % zum Ende des 1. Quartals 2013 auf 3,7 % zum Ende des 1. Quartals 2014 senken.

Die **Aufwendungen für Instandhaltung** betragen für das abgelaufene Quartal 34,0 Mio. € und lagen auch wegen des verkaufsbedingt verringerten Wohnungsbestands leicht unter dem Vorjahreswert von 34,3 Mio. €. Inklusive substanzwahrender Investitionen in Höhe von 5,6 Mio. € sowie werterhöhender Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 17,7 Mio. € haben wir im 1. Quartal 2014 ein Gesamtvolumen von 57,3 Mio. € (1. Quartal 2013: 39,4 Mio. €) an Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in unsere Immobilienbestände investiert.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

in Mio. €	3M 2014	3M 2013
Aufwendungen für Instandhaltung	34,0	34,3
Substanzwahrende Investitionen*	5,6	3,9
Modernisierungsmaßnahmen**	17,7	1,2
GESAMTSUMME DER MODERNISIERUNGS- UND INSTANDHALTUNGSLEISTUNGEN	57,3	39,4
davon Umsatz der eigenen Handwerkerorganisation	37,4	26,5
davon Eingekaufte Drittleistungen	19,9	12,9

* Inkl. konzerninterne Gewinne 3M 2014: 0,3 Mio. €

** Inkl. konzerninterne Gewinne 3M 2014: 0,2 Mio. €

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 2014 konnten wir unsere Bewirtschaftungskosten um 3,6 % senken. Dazu trugen im Wesentlichen die Ausweitung unserer Handwerkerorganisation und daraus resultierenden Kosteneinsparungen sowie Optimierungen im Forderungsmanagement und in der Betriebs- und Nebenkostenabrechnung bei.

Vertrieb

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

Die Verkäufe in der Privatisierung im 1. Quartal 2014 stellten sich wie folgt dar:

VERKÄUFE PRIVATISIERUNG

in Mio. €	3M 2014	3M 2013
Wohnungsverkäufe (Anzahl WE)	548	816
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	49,5	69,3
Verkehrswertabgänge*	-37,8	-57,2
BEREINIGTES ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN	11,7	12,1
Verkehrswert-Step-up in %	31,0	21,2

* Die Verkehrswertabgänge inklusive Zeitwerteffekte der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien

Im 1. Quartal 2014 lag die Anzahl der Privatisierungen mit 548 wie erwartet deutlich unter dem Vergleichswert des 1. Quartals 2013. Dementsprechend gingen die Veräußerungserlöse von 69,3 Mio. € auf 49,5 Mio. € zurück. Dieses reduzierte Verkaufsvolumen ging jedoch einher mit einer deutlich verbesserten Verkaufsmarge, ausgedrückt im Verkehrswert-Step-up. Dieser stieg von 21,2 % im 1. Quartal 2013 auf 31,0 % im 1. Quartal 2014 deutlich an.

VERKÄUFE NON-CORE

in Mio. €	3M 2014	3M 2013
Wohnungsverkäufe (Anzahl WE)	378	949
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	10,7	33,4
Verkehrswertabgänge*	-9,8	-31,0
BEREINIGTES ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN	0,9	2,4
Verkehrswert-Step-up in %	9,2	7,7

* Die Verkehrswertabgänge inklusive Zeitwerteffekte der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien

Im Bereich Non-Core haben wir die Optimierung unseres Portfolios durch den Verkauf von Objekten, die mittel- bis langfristig nicht zu unserer Strategie passen, weiter verfolgt. Mit 378 Wohneinheiten lag dieser im 1. Quartal 2014 aber unter dem starken Vorjahresquartal.

Insgesamt stellte sich das Segment Vertrieb im 1. Quartal 2014 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

BEREINIGTES EBITDA VERTRIEB

in Mio. €	3M 2014	3M 2013
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	60,2	102,7
Buchwerte der veräußerten Immobilien	- 54,2	- 95,5
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	6,1	5,5
ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN (IFRS)	12,1	12,7
Wertveränderung (realisiert) der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	- 6,1	- 5,5
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	6,6	7,3
BEREINIGTES ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN	12,6	14,5
Vertriebskosten	- 3,4	- 2,9
BEREINIGTES EBITDA VERTRIEB	9,2	11,6

Die Vertriebskosten lagen im 1. Quartal 2014 mit 3,4 Mio. € leicht über dem 1. Quartal 2013.

Im Segment Vertrieb bereinigen wir zudem 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 erfolgte. Sie betrug im 1. Quartal 2014 in Summe 0,5 Mio. € nach 1,8 Mio. € im 1. Quartal 2013. Das bereinigte EBITDA Vertrieb ging in diesem Zeitraum von 11,6 Mio. € auf 9,2 Mio. € zurück.

Sondereinflüsse

Für die Darstellung der operativen Entwicklung sowie für die Vergleichbarkeit mit Vorperioden ermitteln wir für die beiden Segmente Bewirtschaftung und Vertrieb wie vorgenannt 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 Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt), Aufwendungen für Altersteilzeit, Abfindungszahlungen, Aufwendungen für die Vorbereitung des Börsengangs, Akquisitionsprojekte, Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozessentwicklung.

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

SONDEREINFLÜSSE

in Mio. €	3M 2014	3M 2013
Geschäftsmodelloptimierung/ Entwicklung neuer Geschäftsfelder	0,5	1,7
Akquisitionskosten	18,6	0,0
Refinanzierungen und Eigenkapitalmaßnahmen	0,2	2,1
Abfindungen/ Altersteilzeit	1,5	0,0
SUMME SONDEREINFLÜSSE	20,8	3,8

Die Sondereinflüsse im 1. Quartal 2014 waren bestimmt durch 18,6 Mio. € Anschaffungsnebenkosten für die Akquisition der DeWAG und der Vitus.

Das bereinigte EBITDA ging im 1. Quartal 2014 leicht auf 118,7 Mio. € zurück, verglichen mit 120,9 Mio. € im 1. Quartal 2013. Ohne diese Bereinigungen um Sondereinflüsse und periodenfremde Effekte im Segment Vertrieb ergibt sich das **EBITDA IFRS**, das von 115,3 Mio. € im 1. Quartal 2013 auf 97,4 Mio. € im 1. Quartal 2014 zurückging.

FFO

Unsere führende Kennzahl für die nachhaltige operative Ertragskraft, das **FFO 1**, konnten wir gegenüber dem 1. Quartal 2013 um 12,6 Mio. € oder 25,6 % auf 61,9 Mio. € steigern. Dies resultiert insbesondere aus einem stark verbesserten laufenden Zinsaufwand aufgrund unserer Maßnahmen zur Refinanzierung im Jahr 2013. Bezogen auf die Anzahl unserer Aktien zum 31. März 2014 ergibt sich ein FFO 1 von 0,26 € je Aktie.

Die Überleitung der wesentlichen finanziellen Kennzahlen stellte sich wie folgt dar:

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

in Mio. €	3M 2014	3M 2013
PERIODENERGEBNIS	38,3	387,5
Zinsaufwendungen/-erträge	58,4	70,7
Ertragsteuern	18,9	170,1
Abschreibungen	1,6	1,5
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-19,8	-514,5
= EBITDA IFRS	97,4	115,3
Sondereinflüsse	20,8	3,8
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	0,5	1,8
= BEREINIGTES EBITDA	118,7	120,9
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	9,2	11,6
= BEREINIGTES EBITDA BEWIRTSCHAFTUNG	109,5	109,3
Zinsaufwand FFO	-44,7	-56,6
Laufende Ertragsteuern	-2,9	-3,4
= FFO 1	61,9	49,3
Substanzwahrende Investitionen	-5,3	-3,9
= AFFO	56,6	45,4
FFO 2 (FFO 1 INKL. VERTRIEBSERGEBNIS)	71,1	60,9
FFO 1 pro Aktie* in €	0,26	0,25
AFFO pro Aktie* in €	0,24	0,23

* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien 31.03.2014: 240.242.425; 31.03.2013: 200.000.000

Das Finanzergebnis verbesserte sich insgesamt um 12,3 Mio. € auf 58,4 Mio. €, wobei das operative FFO-relevante Zinsergebnis eine Verbesserung von 11,9 Mio. € zeigt. Diese Verbesserung resultiert letztendlich aus Rückführungen der Finanzverbindlichkeiten im Jahre 2013 sowie den durch die Refinanzierungen des Jahres 2013 optimierten Finanzierungsbedingungen.

ÜBERLEITUNG FINANZERGEBNIS / ZINSAHLUNGSSALDO

in Mio. €	3M 2014	3M 2013
Erträge aus Ausleihungen	0,5	0,6
Zinserträge	0,9	2,5
Zinsaufwendungen	-59,8	-73,8
FINANZERGEBNIS*	-58,4	-70,7
Anpassungen:		
Transaktionskosten	0,7	3,3
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	5,4	14,8
Effekte aus der Bewertung von originären Finanzinstrumenten	7,7	-10,3
Derivate	-5,5	0,0
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen/EK02	2,7	3,9
Zinsabgrenzungen	9,8	-5,4
Sonstige Effekte	2,7	2,4
ZINSAHLUNGSSALDO	-34,9	-62,0
Korrektur Zinsabgrenzungen	-9,8	5,4
ZINSAUFWAND FFO	-44,7	-56,6

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis für das 1. Quartal 2014 beträgt 38,3 Mio. €, dieses wurde mit 19,8 Mio. € durch das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties maßgeblich beeinflusst. Im Vergleich dazu beinhaltet das Periodenergebnis des 1. Quartals 2013 ein Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties in Höhe von 514,5 Mio. €.

VERMÖGENSLAGE**Vermögens- und Kapitalstruktur****Kapitalerhöhungen aus dem Genehmigten Kapital gegen Bareinlagen unter Ausschluss des Bezugsrechts**

Der Vorstand der Deutschen Annington Immobilien SE hat am 28. Februar 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen aus dem bestehenden Genehmigten Kapital in Höhe von 16.000.000 Stückaktien unter Ausschluss der Bezugsrechte der bisherigen Aktionäre beschlossen.

Im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens wurden an institutionelle Anleger am 5. März 2014 16.000.000 neue Aktien zum Preis von 19,00 € ausgegeben. Dadurch flossen der Gesellschaft brutto 304 Mio. € zu. Der Vollzug der Kapitalerhöhung erfolgte dann am 11. März 2014.

Das Eigenkapital der Deutschen Annington Immobilien Gruppe erhöhte sich im 1. Quartal 2014 von 3.818,0 Mio. € um 317,8 Mio. € auf 4.135,8 Mio. €. Wesentliche Treiber für diese Erhöhung waren die am 11. März 2014 vollzogene Kapitalerhöhung sowie das Periodenergebnis. Gegenläufig waren der Einfluss aus der Erfassung der versicherungsmathematischen Verluste aus Pensionsrückstellungen in Höhe von 8,1 Mio. € sowie ein negativer Einfluss aus Hedge-Accounting in Höhe von 14,4 Mio. €.

Die langfristigen Verbindlichkeiten beinhalten Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 5.471,7 Mio. € sowie Pensionsverpflichtungen in Höhe von 301,9 Mio. € und Altlastenrückstellungen in Höhe von 24,2 Mio. € sowie langfristige Personalrückstellungen aus Altersteilzeitprogrammen. Unter den langfristigen Verbindlichkeiten werden darüber hinaus passive latente Steuern in Höhe von 930,4 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 211,9 Mio. €.

DARSTELLUNG DER KONZERNBILANZSTRUKTUR

	31.03.2014		31.12.2013	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	10.355,3	91,3	10.352,6	93,3
Kurzfristige Vermögenswerte	992,5	8,7	740,2	6,7
AKTIVA	11.347,8	100,0	11.092,8	100,0
Eigenkapital	4.135,8	36,4	3.818,0	34,4
Langfristige Schulden	6.768,0	59,7	6.830,7	61,6
Kurzfristige Schulden	444,0	3,9	444,1	4,0
PASSIVA	11.347,8	100,0	11.092,8	100,0

Die Eigenkapitalquote stieg von 34,4 % zum Bilanzstichtag 31. März 2014 auf 36,4 %. Der wesentliche langfristige Vermögenswert des Konzerns sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) mit 10.268,0 Mio. € (31.12.2013: 10.266,4 Mio. €). Das gesamte Immobilienvermögen beträgt inklusive selbstgenutzter Bestände und jenen zur Veräußerung gehaltenen Immobilien nahezu unverändert 10.323,0 Mio. € (31.12.2013: 10.324,5 Mio. €) (GAV oder Gross-Asset-Value).

Die liquiden Mittel betragen zum 31. März 2014 847,5 Mio. €. Der Anstieg im Vergleich zum 31. Dezember 2013 resultiert im Wesentlichen aus den Zuflüssen im Rahmen der Aktienplatzierung vom 11. März 2014. In Höhe von 32,6 Mio. € unterliegen die liquiden Mittel Verfügungsbeschränkungen.

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 Gesamtwertes des Wohnungsportfolios erfolgte in Anlehnung an die Definition des Market Value des International Valuation Standard Committee.

Die Verkehrswerte der Deutschen Annington werden jedes Quartal überprüft und an die aktuelle Marktsituation angepasst. Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland zeigt sich weiterhin positiv. Dies zeigt sich auch in der Entwicklung der Bestandsmieten der Deutschen Annington. Neben den gestiegenen Mieteinnahmen führten insbesondere die Ablösung von Preisbindungen sowie die Modernisierungsleistung im Bestand zu Werteffekten und im Vergleich zum Jahresende zu einer Wertsteigerung unserer Immobilien im Bereich Investment Properties in Höhe von 42,6 Mio. € im 1. Quartal 2014.

Weitere Details zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties erörtern wir im Konzernanhang. Außerdem sei an dieser Stelle auf den zusammengefassten Lagebericht des Geschäftsjahres 2013 verwiesen. Diesen finden Sie auf der Internetseite der Deutschen Annington unter www.deutsche-annington.com.

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

Net Asset Value

Der Net Asset Value (NAV) nach EPRA der Deutschen Annington Immobilien Gruppe erhöhte sich im Berichtszeitraum analog zum Eigenkapital durch die erfolgte Kapitalmaßnahme in Höhe von netto 301 Mio. €, aber auch durch das auf die DAIG entfallende Periodenergebnis in Höhe von 36,9 Mio. € von 4.782,2 Mio. € auf 5.118,8 Mio. € um 336,6 Mio. € oder 7 %. Der Triple-NAV nach EPRA entspricht dem ausgewiesenen bilanziellen Eigenkapital der Aktionäre.

NETTOVERMÖGENDARSTELLUNG (NAV) BEI ANWENDUNG VON IAS 40

in Mio. €	31.03.2014	31.12.2013
EIGENKAPITAL DER AKTIONÄRE DER DAIG GEMÄSS BILANZ	4.121,9	3.805,5
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	69,5	54,7
Latente Steuern	927,4	922,0
NAV	5.118,8	4.782,2
NAV PRO AKTIE IN €**	21,31	21,33

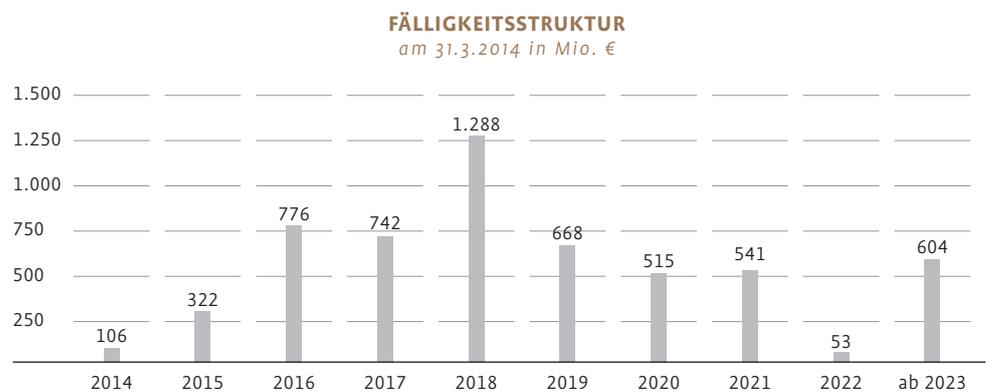
* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps

** Basierend auf Anzahl Aktien zum Stichtag 31.03.2014: 240.242.425; 31.12.2013: 224.242.425

FINANZLAGE

Finanzierung und Finanzstrategie

Die DAIG hat mit Abschluss der Börsennotierung ihrer Aktien sowie den Anleiheplatzierungen auf Basis des Investment-Grade-Ratings Zugang zu den internationalen Eigen- und Fremdkapitalmärkten und kann so jederzeit eine flexible und ausgewogene Finanzierung mit einem ausgeglichenen Fälligkeitsprofil darstellen. Diese Struktur der Finanzierung der Deutschen Annington stellte sich zum 31. März 2014 wie folgt dar:



Hinsichtlich detaillierter weiterer Angaben verweisen wir auf die entsprechenden Ausführungen im Anhang „Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten“.

Im Zusammenhang mit der Emission von unbesicherten Anleihen durch die Deutsche Annington Finance B.V. haben wir uns zur Einhaltung folgender – marktüblicher – Finanzkennzahlen verpflichtet:

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

Die geforderten Finanzkennzahlen wurden erwartungsgemäß eingehalten. Die etwaige Nichteinhaltung der vereinbarten Finanzkennzahlen könnte den Liquiditätsstatus negativ beeinflussen.

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich für das 1. Quartal 2014 wie folgt dar:

DARSTELLUNG DER KAPITALFLUSSRECHNUNG

in Mio. €	3M 2014	3M 2013
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	76,4	64,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	79,9	73,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	143,4	-430,9
NETTOVERÄNDERUNG DER ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE	299,7	-293,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	547,8	470,1
ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE ZUM PERIODENENDE	847,5	176,3

Der Anstieg des Cashflows aus der **betrieblichen Tätigkeit** im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus einem höheren Zahlungsmittelüberschuss aus dem Bewirtschaftungsgeschäft sowie einer vorteilhafteren Entwicklung des Working Capitals.

Der Cashflow aus der **Investitionstätigkeit** zeigt Einzahlungen aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen in Höhe von 107,8 Mio. €. Demgegenüber standen Auszahlungen von 30,7 Mio. € für Investitionen, im Wesentlichen für unsere Immobilienbestände.

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** für das 1. Quartal 2014 reflektiert die Nettoeinzahlungen in Höhe von 301,0 Mio. € aus der Kapitalerhöhung vom 11. März 2014, die planmäßigen und außerplanmäßigen Rückführungen von Fremdfinanzierungen in Höhe von 113,8 Mio. €, laufende Zinszahlungen von 37,7 Mio. € sowie Vorfälligkeitsentschädigungen und Transaktionskosten in Höhe von 6,1 Mio. €.

Standard & Poor's Rating Services (S&P) hat am 28. Februar 2014 das ‚BBB‘ langfristig corporate credit rating sowie das ‚A-2‘ kurzfristig corporate credit rating der Deutschen Annington Immobilien SE (DAI) mit stabilem Ausblick bestätigt, nachdem die Akquisition des DeWAG-Portfolios sowie die Integration der Vitus-Gruppe analysiert wurden. Zum gleichen Zeitpunkt hat S&P das ‚BBB‘-Rating der angestrebten, aber noch ausstehenden, unbesicherten und langlaufenden DAIG-Anleihe bestätigt.

Chancen und Risiken

Am 28. Februar 2014 hat die Deutsche Annington den Kauf von rund 11.500 von der DeWAG verwalteten Wohneinheiten und die Integration eines kombinierten Portfolios der Vitus-Gruppe beschlossen. Damit ist das Risiko falscher Investitionsentscheidungen und Zahlung eines zu hohen Kaufpreises insbesondere durch unzutreffende Beurteilung der übernommenen Immobilienbestände und der Bewirtschaftungsprozesse einschließlich der inhärenten Risiken verbunden. Um dieses Risiko zu minimieren, wurden die Akquisitionen durch umfangreiche Due Diligence-Arbeiten unter Begleitung externer Berater begleitet.

Ferner ergeben sich aus der Integration der Bestände und der Eingliederung der neuen Unternehmensteile operative Risiken, welche die Erreichung angestrebter Synergien gefährden könnten. Die Deutsche Annington begegnet diesen Risiken mit einem strukturierten Integrationsprogramm.

Für die weiteren im Lagebericht zum Geschäftsjahr 2013 dargestellten Chancen und Risiken haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.

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

NACHTRAGSBERICHT

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

- > Vollzug des Erwerbs des durch die DeWAG-Gruppe bewirtschafteten Immobiliengeschäfts
Mit Wirkung vom 1. April 2014 wurde der Erwerb des durch die DeWAG-Gruppe bewirtschafteten Immobiliengeschäfts vollzogen und der Kaufpreis in Höhe von 37,9 Mio. € gezahlt sowie das Gesellschafterdarlehen in Höhe von 406 Mio. € übernommen.
- > Integration des Immobiliengeschäfts der Vitus-Gruppe
Nach mehrheitlicher Zustimmung der Gesellschafter der Vitus wurde am 17. April 2014 über die Integrationsvereinbarung vom 28. Februar 2014 hinaus ein Anteilskaufvertrag über die Portfolien der Vitus-Gruppe abgeschlossen. Der erwartete Vollzug des Anteilskaufvertrags ist für den 1. Oktober 2014 geplant.
- > Begebung einer sog. Hybrid-Anleihe
Mit Wirkung vom 8. April 2014 wurde die Platzierung einer sog. Hybrid-Anleihe in Höhe von 700 Mio. € durch unsere niederländische DA Finance B.V. mit einem Coupon von 4,625 % nominal und einem Ausgabekurs von 99,782 % vollzogen.

Vollzug des Erwerbs des durch die DeWAG-Gruppe bewirtschafteten Immobiliengeschäfts

Der Vorstand hat mit Genehmigung des Aufsichtsrats am 28. Februar 2014 beschlossen, ein durch die DeWAG-Gruppe bewirtschaftetes Immobiliengeschäft durch Kauf der entsprechenden rund 94 % der Anteile auf Basis eines vorgelegten und unterschriftsreifen Vertrags zu erwerben. Gegenstand des Erwerbsvertrags sind neben ausgewählten Holdinggesellschaften die betreffenden immobilienhaltenden Objektgesellschaften. Der Vollzug dieser Akquisition erfolgte am 1. April 2014.

Die DeWAG-Gruppe stellt eine hervorragende Ergänzung zur DAIG-Strategie dar. Mit dem 1. April wurden die vorbereiteten Arbeiten zur Integration des erworbenen Geschäfts in die Bewirtschaftungsprozesse der Deutschen Annington Immobilien Gruppe aufgenommen.

Die DeWAG ist ein bundesweit tätiger Immobilienbewirtschafter mit einem Wohnungsbestand von mehr als 11.000 Einheiten. Diese liegen mehrheitlich in den Ballungszentren München, Frankfurt, Düsseldorf, Köln und Hamburg. Das Portfolio umfasst nahezu ausschließlich wohnwirtschaftlich genutzte Bestandsimmobilien, die mittels professionellem Immobilienmanagement sowie wertorientierten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen weiterentwickelt werden.

Integration des Immobiliengeschäfts der Vitus-Gruppe

Der Vorstand hat mit Genehmigung des Aufsichtsrats am 28. Februar 2014 weiterhin beschlossen, das Immobiliengeschäft der Vitus-Gruppe zu integrieren. Gegenstand des Investitions- und Einbringungsvertrags sind unter anderem die betreffenden immobilienhaltenden Objektgesellschaften der Vitus-Gruppe. Nach mehrheitlicher Zustimmung der Gesellschafter der Vitus wurde am 17. April 2014 über die Integrationsvereinbarung vom 28. Februar hinaus ein Anteilskaufvertrag über die Portfolien der Vitus-Gruppe abgeschlossen. Erwarteter Vollzug der Transaktion ist der 1. Oktober 2014.

Mit über 30.000 eigenen Wohnungen gehört die Vitus-Gruppe zu den führenden Wohnungsunternehmen in Nord- und Westdeutschland. Die Liegenschaften befinden sich im Ballungsraum Rhein-Ruhr sowie in den Städten Bremen und Kiel. Die Vitus-Gruppe stellt dadurch eine weitere gute Ergänzung zur DAIG-Strategie dar.

Begebung einer Hybrid-Anleihe

Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 28. Februar 2014 die Begebung einer subordinierten und langlaufenden Anleihe (Hybrid-Anleihe) in Höhe von 600 Mio. € bis 750 Mio. € beschlossen.

Am 1. April 2014 hat die Deutsche Annington dann die Emission einer Hybrid-Anleihe im Volumen von 700 Mio. € in einem sog. Privatplatzierungsverfahren mit ausschließlich institutionellen Investoren vereinbart. Die Schuldverschreibungen mit einer Laufzeit von bis zu 60 Jahren haben einen anfänglichen Zinssatz von nominal 4,625 % p.a. und können, sofern das Unternehmen seine Kündigungsoptionen nutzt, erstmalig nach fünf Jahren (und danach alle fünf Jahre) zurückgeführt werden. Der Ausgabekurs betrug 99,782 %. Die Platzierung der Hybrid-Anleihe erfolgt über unsere niederländische Tochtergesellschaft Deutsche Annington Finance B.V. Der Vollzug der Emission erfolgte am 8. April 2014.

Eine Hybrid-Anleihe ist eine unbesicherte Schuldverschreibung, die im Nachrang zu den bisher platzierten unbesicherten Unternehmensanleihen steht. Bilanziell ist die Hybrid-Anleihe als Fremdkapital zu behandeln. Aufgrund der langen Laufzeit, der Möglichkeit, die fälligen Zinszahlungen unter gewissen Umständen zu verschieben/auszusetzen sowie der Kündigungsoptionen, die ausschließlich auf Unternehmensseite liegen, hat die Anleihe wirtschaftlich jedoch eigenkapitalähnliche Eigenschaften ohne die entsprechenden verwässernden Effekte. Standard & Poor's bewertet Hybrid-Anleihen daher auch zu 50 % des Emissionsvolumens als Eigenkapital.

Prognosebericht

WEITERER KURS DES KONZERNS

Erwartete Entwicklung der Rahmenbedingungen

Konjunktureller Wachstumstrend wird sich im Jahresverlauf weiter verstärken

Nach Angaben des Instituts für Weltwirtschaft IfW in Kiel wird das deutsche Bruttoinlandsprodukt nach 0,4 % im Vorjahr um 1,9 % im Verlauf des Jahres 2014 zulegen. Für 2015 erwarten die Experten sogar einen Zuwachs von 2,5 %. Auch die Investitionstätigkeit fasst weiter Tritt. Dazu trägt das weiterhin extrem expansive monetäre Umfeld bei, das vor allem den Wohnungsbau stimuliert. Hinzu kommen zyklische Auftriebskräfte.

Ein robuster Arbeitsmarkt, niedrige Zinsen und steigende Einkommen werden auch dem privaten Verbrauch im laufenden Jahr kräftige Impulse verleihen. Das IfW rechnet damit, dass die inländischen Konsumausgaben um 1,5 % zunehmen. Die Ein- und Ausfuhren bleiben auf dem wieder aufgenommenen Expansionskurs. Da die Einfuhren angesichts der kräftigen Binnenkonjunktur etwas stärker zulegen als die Ausfuhren, gehen vom Außenhandel rein rechnerisch kaum produktionswirksame Effekte aus. Der Beschäftigungsaufbau wird sich voraussichtlich beschleunigen, so dass die Arbeitslosigkeit auf ein Niveau von 6,7 % sinken kann.

Mit der andauernden Hochkonjunktur nehmen laut Experten aber auch die Stabilitätsrisiken zu, zumal die Zinsen für Deutschland gemessen an der Produktionslücke und der Inflationsrate weiterhin deutlich zu niedrig seien.

Wohnungsmarkt

Der Immobilienverband IVD rechnet auch für 2014 in Deutschland mit stabilen Wohnimmobilienmärkten, die Käufern und Verkäufern gute Chancen bieten. Für Wohneigentum wird ein durchschnittlicher Preisanstieg oberhalb der Inflationsrate erwartet. Erste Auswertungen des Immobiliendienstleisters ImmobilienScout24 bestätigen einen Anstieg von Angebotsmieten und -preisen im Januar und Februar 2014. Während sich laut IVD die Preise in den Großstädten voraussichtlich weiter stabilisieren, rechnen die Experten von Jones Lang LaSalle 2014 mit stärkeren Preisanstiegen in kleineren Großstädten.

Eine Blasenbildung oder Überhitzung der Wohnungsmärkte wird nicht erwartet, wobei die Nachfrage nach Wohnraum gegenüber den Vorjahren tendenziell weiter steigt. Wesentlicher Treiber für die Immobilienmärkte bleiben die niedrigen Zinsen: Durch die gute Wirtschaftslage und die wachsende Beschäftigung können sich mehr Deutsche den Kauf eines Eigenheims leisten und halten so die Nachfrage hoch. Angesichts steigender Wohnungspreise und leicht steigender Zinsen erwartet der IVD aber für die kommenden Quartale, dass die Erschwinglichkeit von Wohneigentum leicht abnimmt.

Auch bei Baugenehmigungszahlen wird für 2014 mit fortgesetzt positiver Tendenz gerechnet. Laut IVD reicht die positive Entwicklung bisher aber nicht aus, um die hohe Nachfrage insbesondere in Großstädten zu bedienen. Nach Einschätzung des GdW besteht besonders bei bezahlbarem Wohnraum akuter Nachholbedarf. Beeinträchtigend auf den Bau von Mietwohnungen wirkt sich nach Ansicht von GdW und IVD die von der Koalition angekündigte Einführung der Mietpreisbremse aus.

Prognose für das Geschäftsjahr 2014

Unser Ausblick auf das Geschäftsjahr 2014 berücksichtigt nicht den Erwerb von circa 41.000 Wohneinheiten der DeWAG und der Vitus-Gruppe. Sobald die DeWAG und die Vitus-Gruppe in die Geschäftsprozesse der Deutschen Annington integriert sind, wird dies auch mit der Prognose geschehen.

Die Deutsche Annington ist erfolgreich in das Geschäftsjahr 2014 gestartet. Beide Geschäftssegmente Bewirtschaftung und Vertrieb entwickelten sich erwartungsgemäß positiv.

Im Segment Bewirtschaftung ist das Investitionsprogramm zur Verbesserung unseres Immobilienbestands erfolgreich angelaufen. Zum Ende des 1. Quartals sind alle für 2014 geplanten Maßnahmen projektiert. Wir erwarten daher, das Investitionsvolumen von circa 150 Mio. € wie geplant umzusetzen. Die Schwerpunkte liegen auf Maßnahmen zur Energieeinsparung, auf der Sanierung von Wohnungen zur Verbesserung des Wohnstandards und auf Maßnahmen für den seniorengerechten Umbau von Wohnungen. Für die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen inklusive substanzwahrender Investitionen gehen wir weiterhin von einem Volumen von ca. 160 Mio. € aus.

Die Entwicklung der monatlichen Ist-Miete pro Quadratmeter im 1. Quartal 2014 entspricht unseren Erwartungen. Wir gehen daher weiterhin von einer like-for-like Mietsteigerung zwischen 2,3 und 2,6 % aus. Ebenso entwickeln sich unsere Leerstände mit einer Leerstandsquote von 3,7 % wie erwartet. Somit können wir unsere Prognose bestätigen, dass die Mieterlöse etwas geringer ausfallen werden als die im Geschäftsjahr 2013 erzielten Mieterlöse von 728 Mio. €. Auch in 2014 streben wir eine weitere Verbesserung der Kundenzufriedenheit und damit einhergehend eine Steigerung des Kundenzufriedenheitsindex CSI um bis zu 5 % an.

Für den nachhaltigen Zinsaufwand ohne Sondereinflüsse gehen wir nach wie vor von einer erheblichen Verbesserung aus, verglichen mit 211 Mio. € Zinsaufwand in 2013. Insgesamt bestätigen wir daher unsere Prognose von 250 bis 265 Mio. € für das FFO 1 ohne die oben genannten Ankäufe.

Die Immobilienverkäufe im Segment Vertrieb zeigen einen planmäßigen Verlauf. Im 1. Quartal 2014 wurden 548 Wohnungen mit einem Step-up von 31,0 % privatisiert. Wir gehen weiterhin davon aus, dass die Anzahl der Wohnungsprivatisierungen unter den 2.575 Verkäufen des Vorjahres bleiben wird und der Step-up bei ca. 20 % liegen wird. Zudem werden wir den opportunistischen Verkauf von Gebäuden im Segment Non-Core auch im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2014 fortsetzen.

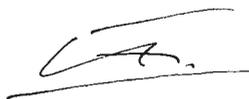
Für den Net Asset Value erwarten wir weiterhin eine Steigerung in 2014, die sich auf dem erwarteten Niveau der Mietsteigerung bewegen wird. Diese Einschätzung bezieht sich wiederum auf unsere Immobilienbestände ohne die oben genannten Ankäufe.

Düsseldorf, den 25. April 2014

Der Vorstand



Rolf Buch
(CEO)



Klaus Freiberg
(COO)



Dr. A. Stefan Kirsten
(CFO)

VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHEN- ABSCHLUSS

27	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
27	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
28	Konzernbilanz
29	Konzern-Kapitalflussrechnung
30	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
31	Ausgewählte erläuternde Konzernanhangangaben gemäß IFRS
51	Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 31.03.2014	01.01.- 31.03.2013 geändert*
Erlöse aus der Vermietung		260,7	261,7
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		4,5	4,3
ERLÖSE AUS DER IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG	5	265,2	266,0
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		60,2	102,7
Buchwert der veräußerten Immobilien		-54,2	-95,5
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		6,1	5,5
ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN	6	12,1	12,7
ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG VON INVESTMENT PROPERTIES	7	19,8	514,5
Aktivierte Modernisierungseigenleistungen		13,5	4,3
Materialaufwand	8	-119,3	-121,1
Personalaufwand	9	-44,1	-35,1
Abschreibungen		-1,6	-1,5
Sonstige betriebliche Erträge		9,8	9,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-39,8	-21,2
Finanzerträge		1,4	3,1
Finanzaufwendungen	10	-59,8	-73,8
ERGEBNIS VOR STEUERN		57,2	557,6
Ertragsteuern	11	-18,9	-170,1
PERIODENERGEBNIS		38,3	387,5
davon entfallen auf:			
Anteilseigner der DAIG		36,9	385,1
Nicht beherrschende Anteile		1,4	2,4
ERGEBNIS JE AKTIE (VERWÄSSERT UND UNVERWÄSSERT) IN €	12	0,16	1,93

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €		01.01.- 31.03.2014	01.01.- 31.03.2013 geändert*
PERIODENERGEBNIS		38,3	387,5
CASHFLOW HEDGES			
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste		-25,9	1,8
Realisierte Gewinne/Verluste		5,8	7,2
Steuereffekt		5,7	-2,1
ZUR VERÄUSSERUNG VERFÜGBARE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE			
Änderungen der Periode		-	-
Steuern auf Änderungen der Periode		-	-
POSTEN, DIE KÜNFTIG AUFWANDS- ODER ERTRAGSWIRKSAM WERDEN KÖNNTEN		-14,4	6,9
VERSICHERUNGSMATHEMATISCHE GEWINNE UND VERLUSTE AUS PENSIONEN UND ÄHNLICHEN VERPFLICHTUNGEN			
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste		-12,1	13,3
Steuereffekt		4,0	-4,3
POSTEN, DIE KÜNFTIG NICHT AUFWANDS- ODER ERTRAGSWIRKSAM WERDEN		-8,1	9,0
SONSTIGES ERGEBNIS		-22,5	15,9
GESAMTERGEBNIS		15,8	403,4
davon entfallen auf:			
Anteilseigner der DAIG		14,4	401,0
Nicht beherrschende Anteile		1,4	2,4

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang

* Siehe Erläuterungen [4] Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Konzernbilanz

in Mio. €	Erläuterungen	31.03.2014	31.12.2013
AKTIVA			
Immaterielle Vermögenswerte		3,8	3,8
Sachanlagen		22,5	20,7
Investment Properties	13	10.268,0	10.266,4
Finanzielle Vermögenswerte	14	41,7	42,5
Sonstige Vermögenswerte		16,2	16,1
Laufende Ertragsteueransprüche		0,1	0,1
Latente Steueransprüche		3,0	3,0
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		10.355,3	10.352,6
Vorräte		2,0	2,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15	52,7	103,5
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	14	2,1	2,1
Sonstige Vermögenswerte		32,4	26,3
Laufende Ertragsteueransprüche		12,9	12,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	16	847,5	547,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	17	42,9	45,9
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		992,5	740,2
SUMME AKTIVA		11.347,8	11.092,8
PASSIVA			
Gezeichnetes Kapital		240,2	224,2
Kapitalrücklage		1.716,1	1.430,1
Gewinnrücklagen		2.207,3	2.178,5
Sonstige Rücklagen		-41,7	-27,3
EIGENKAPITALANTEIL DER ANTEILSEIGNER DER DAIG		4.121,9	3.805,5
Nicht beherrschende Anteile		13,9	12,5
EIGENKAPITAL	18	4.135,8	3.818,0
Rückstellungen	19	355,7	342,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		0,3	0,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	20	5.471,7	5.553,0
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		0,0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten		9,9	9,8
Latente Steuerschulden		930,4	925,0
LANGFRISTIGE SCHULDEN		6.768,0	6.830,7
Rückstellungen	19	156,0	148,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		33,1	47,6
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	20	211,9	212,1
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		0,0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten		43,0	35,8
KURZFRISTIGE SCHULDEN		444,0	444,1
SCHULDEN		7.212,0	7.274,8
SUMME PASSIVA		11.347,8	11.092,8

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang

Konzern-Kapitalflussrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 31.03.2014	01.01.- 31.03.2013
Periodenergebnis		38,3	387,5
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	7	-19,8	-514,5
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	6	-6,1	-5,5
Abschreibungen		1,6	1,5
Zinsaufwendungen/-erträge		58,4	70,7
Ertragsteuern	11	18,9	170,1
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties		-6,0	-7,2
		85,3	102,6
Veränderung der Vorräte		0,5	-0,3
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte		-1,2	-2,9
Veränderung der Rückstellungen		0,5	-30,3
Veränderung der Verbindlichkeiten		-7,1	-4,0
Rückzahlung der Steuerverbindlichkeiten aus EK02		-	-2,4
Ertragsteuerzahlungen		-1,6	1,3
CASHFLOW AUS DER BETRIEBLICHEN TÄTIGKEIT		76,4	64,0
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte		106,9	81,8
Einzahlungen aus Abgängen von Immateriellen Vermögenswerten und übrigem Anlagevermögen		0,1	0,1
Einzahlungen aus dem Abgang Finanzieller Vermögenswerte	14	0,8	-
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	13	-27,2	-10,1
Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und übrigem Anlagevermögen		-3,5	-0,9
Zinseinzahlungen		2,8	2,2
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT		79,9	73,1
Einzahlungen aus dem Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		288,0	-
Kapitaleinzahlungen		16,0	-
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner		0,0	-0,1
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanziellen Verbindlichkeiten	20	-	654,4
Auszahlungen für die Tilgung von Finanziellen Verbindlichkeiten	20	-113,8	-938,1
Transaktionskosten		-0,7	-68,1
Auszahlung für Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-3,0	-
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen		-5,4	-14,8
Zinsauszahlungen		-37,7	-64,2
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		143,4	-430,9
NETTOVERÄNDERUNG DER ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE		299,7	-293,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		547,8	470,1
ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE ZUM PERIODENENDE*	16	847,5	176,3

* Davon mit Verfügungsbeschränkungen 36,2 Mio. € (31.03.2013: 124,9 Mio. €)

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Sonstige Rücklagen		Summe	Eigenkapital der Anteilseigner der DAIG	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
				Cashflow Hedges	Reklassifizierungsfähig				
					Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
STAND 1. JANUAR 2013	0,1	1.052,3	1.661,1	- 47,2	0,1	- 47,1	2.666,4	11,0	2.677,4
Periodenergebnis			385,1				385,1	2,4	387,5
Sonstiges Ergebnis									
Änderungen der Periode			9,0	1,4		1,4	10,4		10,4
Ergebniswirksame Reklassifizierung				5,5		5,5	5,5		5,5
Gesamtergebnis			394,1	6,9		6,9	401,0	2,4	403,4
Einlagen des Gesellschafters		239,1					239,1		239,1
STAND 31. MÄRZ 2013	0,1	1.291,4	2.055,2	- 40,3	0,1	- 40,2	3.306,5	13,4	3.319,9
STAND 1. JANUAR 2014	224,2	1.430,1	2.178,5	- 27,3	0,0	- 27,3	3.805,5	12,5	3.818,0
Periodenergebnis			36,9				36,9	1,4	38,3
Sonstiges Ergebnis									
Änderungen der Periode			- 8,1	- 18,6	0,0	- 18,6	- 26,7	0,0	- 26,7
Ergebniswirksame Reklassifizierung				4,2		4,2	4,2		4,2
Gesamtergebnis			28,8	- 14,4	0,0	- 14,4	14,4	1,4	15,8
Kapitalerhöhung	16,0						16,0		16,0
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		288,0					288,0		288,0
Transaktionskosten aus der Ausgabe neuer Aktien		- 2,0					- 2,0		- 2,0
STAND 31. MÄRZ 2014	240,2	1.716,1	2.207,3	- 41,7	0,0	- 41,7	4.121,9	13,9	4.135,8

Siehe Erläuterung (18) im Konzernanhang

Ausgewählte erläuternde Konzernanhangangaben gemäß IFRS

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

1 GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe (im Folgenden: DAIG) ist ein leistungsorientierter Bestandshalter und Bewirtschafter von Wohnimmobilien in Deutschland. Unser Kerngeschäft besteht in der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Dieses ergänzen wir um immobilienbezogene Zusatzleistungen. Eine weitere Geschäftsaktivität besteht in der Portfoliooptimierung. Dazu veräußern wir selektiv Bestandsobjekte und integrieren gezielt neue Wohnungsbestände in die Unternehmensgruppe. Mutterunternehmen der DAIG ist die Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg. Die Deutsche Annington Immobilien SE ist in Deutschland ansässig und registriert, der eingetragene Firmensitz ist Düsseldorf. Die Hauptgeschäftsstelle befindet sich in Bochum, Philippstraße 3.

Der Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2014 wurde entsprechend den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union für Zwischenabschlüsse gemäß IAS 34 anzuwenden sind, erstellt. Darüber hinaus sind ergänzend die nach § 315a Absatz 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt worden.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2013 zugrunde lagen. Im Einklang mit IAS 34 wurde für die Darstellung des Konzern-Zwischenabschlusses der DAIG zum 31. März 2014 ein gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 verkürzter Berichtsumfang gewählt.

Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 verwiesen, der die Grundlage für den vorliegenden Konzern-Zwischenabschluss darstellt.

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

2 KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Unternehmen, die unter der Beherrschung der Deutschen Annington Immobilien SE stehen, werden als Tochterunternehmen in den Konzern-Zwischenabschluss einbezogen. Beherrschung liegt vor, wenn die Deutsche Annington Immobilien SE die Möglichkeit zur Bestimmung der Finanz- und Geschäftspolitik eines Unternehmens hat, um daraus wirtschaftlichen Nutzen zu ziehen. Gegebenenfalls vorhandene potenzielle Stimmrechte werden bei der Beurteilung der Beherrschung berücksichtigt, wenn sie jederzeit ausübbar bzw. umwandelbar sind.

Die Konsolidierungsmethoden wurden unverändert zum Vorjahresabschluss angewandt. Für eine detaillierte Beschreibung wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 verwiesen.

3 KONSOLIDIERUNGSKREIS

Insgesamt wurden in den Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2014 neben der Deutschen Annington Immobilien SE 99 (31.12.2013: 101) inländische und 3 (31.12.2013: 3) ausländische Unternehmen einbezogen.

Die Abgänge bis zum bis zum 31. März 2014 resultieren aus zwei Anwachsungen.

4 **BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Aufgrund des ausgeweiteten Geschäfts der konzerninternen Handwerkerorganisation wurden zur besseren Darstellung der Ertragslage erstmals zum 31. Dezember 2013 die aktivierten Modernisierungseigenleistungen in einer separaten Position gezeigt. Bisher sind diese Leistungen von den originären Aufwendungen abgesetzt worden.

Die Vorjahreswerte wurden wie folgt angepasst:

in Mio. €	01.01.-31.03.2013	Änderungen 01.01.-31.03.2013	01.01.-31.03.2013 geändert
Aktivierter Modernisierungseigenleistungen		4,3	4,3
Materialaufwand	- 119,1	- 2,0	- 121,1
Personalaufwand	- 33,6	- 1,5	- 35,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 20,4	- 0,8	- 21,2

Der Wechsel der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hatte keinen Einfluss auf den Cashflow, die Bilanz und das Ergebnis je Aktie.

Schätzungen, Annahmen und Ermessensausübungen des Managements

Die Entscheidung des Managements über Art und Umfang von Schätzungen, Annahmen und Ermessensausübungen sind unverändert zum letzten Konzernabschluss vom 31. Dezember 2013.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgrund neuer Standards und Interpretationen

Die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2014 anzuwenden und haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DAIG:

- > IFRS 10 „Konzernabschlüsse“
- > IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“
- > IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“
- > IFRIC 21 „Abgaben“
- > Änderungen an IAS 27 „Einzelabschlüsse“
- > Änderungen an IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“
- > Änderungen an IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung“
- > Änderungen an IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“
- > Änderungen an IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

5 ERLÖSE AUS DER IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

in Mio. €	01.01.-31.03.2014	01.01.-31.03.2013
Mieteinnahmen	180,5	182,0
Betriebskosten	80,2	79,7
ERLÖSE AUS DER VERMIETUNG	260,7	261,7
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	4,5	4,3
ERLÖSE AUS DER IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG	265,2	266,0

6 ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN

in Mio. €	01.01.-31.03.2014	01.01.-31.03.2013
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	25,1	39,9
Buchwert der veräußerten Investment Properties	-19,1	-32,7
ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON INVESTMENT PROPERTIES	6,0	7,2
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	35,1	62,8
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-35,1	-62,8
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	6,1	5,5
ERGEBNIS AUS DEM VERKAUF DER ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENEN IMMOBILIEN	6,1	5,5
	12,1	12,7

Die Wertanpassung von zur Veräußerung vorgesehenen Investment Properties führte zum 31. März 2014 zu einem positiven Ergebnis von 6,1 Mio. € (1. Quartal 2013: 5,5 Mio. €). Nach erfolgter Wertanpassung wurden diese Immobilien in den Bilanzposten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ umgebucht.

7 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG VON INVESTMENT PROPERTIES

Die Bewertung der Investment Properties führte zum 31. März 2014 saldiert zu einem positiven Ergebnis in Höhe von 19,8 Mio. € (1. Quartal 2013: 514,5 Mio. €) (siehe Erläuterung (13) Investment Properties).

8 MATERIALAUFWAND

in Mio. €	01.01.-31.03.2014	01.01.-31.03.2013 geändert*
Aufwendungen für Betriebskosten	79,5	80,1
Aufwendungen für Instandhaltung	26,3	27,4
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	13,5	13,6
	119,3	121,1

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

9 PERSONALAUFWAND

in Mio. €	01.01.-31.03.2014	01.01.-31.03.2013 geändert*
Löhne und Gehälter	36,9	29,2
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	7,2	5,9
	44,1	35,1

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

Zum 31. März 2014 waren 3.073 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (1. Quartal 2013: 2.516) in der DAIG beschäftigt. Die Personalaufwendungen enthalten die entsprechenden Personalkosten der eigenen Handwerkerorganisation für Instandhaltungsleistungen.

10 FINANZAUFWENDUNGEN

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

In den Zinsaufwendungen sind die Zinsanteile an Rückstellungszuführungen für Pensionen in Höhe von 2,3 Mio. € (1. Quartal 2013: 2,0 Mio. €) und für sonstige übrige Rückstellungen in Höhe von 0,4 Mio. € (1. Quartal 2013: 0,7 Mio. €) enthalten.

Im 1. Quartal 2014 sind Transaktionskosten in Höhe von 0,7 Mio. € aufwandswirksam erfasst worden, während das 1. Quartal 2013 in Höhe von 3,1 Mio. € durch Transaktionskosten beeinflusst war.

Des Weiteren haben Zinsen aus Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen das Ergebnis in Höhe von 5,4 Mio. € (1. Quartal 2013: 14,8 Mio. €) belastet.

Die im Berichtszeitraum angefallenen Zinsaufwendungen aus Swaps betragen 5,6 Mio. € (1. Quartal 2013: 8,5 Mio. €).

11 ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern betreffen mit 2,8 Mio. € (1. Quartal 2013: 3,4 Mio. €) laufende Steuern und mit 16,1 Mio. € (1. Quartal 2013: 166,7 Mio. €) latente Steuern.

Dem Ertragsteueraufwand liegt der für das gesamte Geschäftsjahr zu erwartende durchschnittliche effektive Konzernsteuersatz zugrunde. Der für 2014 erwartete effektive Konzernsteuersatz für laufende und latente Steuern beträgt 33,11 % (1. Quartal 2013: 30,5 %). 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.-31.03.2014	01.01.-31.03.2013
Auf die Anteilseigner der DAIG entfallendes Periodenergebnis (in Mio. €)	36,9	385,1
Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück)	228.686.869	200.000.000
ERGEBNIS JE AKTIE (VERWÄSSERT UND UNVERWÄSSERT) IN €	0,16	1,93

Im März 2014 erfolgte eine Bar-Kapitalerhöhung gegen Ausgabe neuer Aktien in Höhe von 16.000.000 Stück, was zu einer Gesamtzahl von 240.242.425 Aktien führte.

Im laufenden Geschäftsjahr sowie im Vorjahr waren keine verwässernden Finanzinstrumente im Umlauf. Das unverwässerte ist somit mit dem verwässerten Ergebnis identisch.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

13 INVESTMENT PROPERTIES

in Mio. €

STAND: 1. JANUAR 2014	10.266,4
Zugänge	4,1
Aktivierete Modernisierungskosten	22,8
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	- 32,1
Abgänge	- 19,1
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	19,8
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	6,1
STAND: 31. MÄRZ 2014	10.268,0
STAND: 1. JANUAR 2013	9.843,6
Zugänge	0,9
Aktivierete Modernisierungskosten	90,8
Erhaltene Zuschüsse	- 2,0
Umbuchungen von Sachanlagen	1,1
Umbuchungen zu Sachanlagen	- 3,4
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	- 124,7
Abgänge	- 117,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	553,7
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	24,3
STAND: 31. DEZEMBER 2013	10.266,4

Die Bestimmung des Fair Values der Investment Properties erfolgte in Anlehnung an die Definition des Market Values des International Valuation Standard Committee anhand der sogenannten Discounted-Cash-Flow (DCF)-Methodik.

Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse stellen sich zum 31. März 2014 wie folgt dar:

BEWERTUNGSPARAMETER

Verwaltungskosten Wohnen	durchschnittlich 248 € pro Mieteinheit / Jahr
Instandhaltungskosten Wohnen	durchschnittlich 9,74 € pro m ² / Jahr
Kosten für Wohnungsherrichtung	durchschnittlich 3,24 € pro m ² / Jahr
Marktmiete	durchschnittlich 5,93 € pro m ² / Jahr
Marktmietsteigerung	durchschnittlich 1,2 % pro Jahr
Kostensteigerung / Inflation	1,5 % pro Jahr
Stabilisierte Leerstandsquote	durchschnittlich 3,1 %
Diskontierungszinssatz	durchschnittlich 6,1 %
Kapitalisierungszinssatz	durchschnittlich 5,1 %

BEWERTUNGSERGEBNISSE

Nettoanfangsrendite	5,0 %
Ist-Mieten-Multiplikator	14,1-fach
Marktwert pro m ²	906 € pro m ² Mietfläche

Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland entwickelt sich weiterhin positiv. Dies zeigt sich auch in der Entwicklung der Bestandsmieten der DAIG. Neben den gestiegenen Mieteinnahmen führten insbesondere die Ablösung von Preisbindungen sowie die Modernisierungsleistung im Bestand zu positiven Werteffekten und im Vergleich zum Jahresende zu einem Ergebnis durch Fair Value-Anpassungen von 19,8 Mio. € im Dreimonatszeitraum endend zum 31. März 2014.

14 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in Mio. €	31.03.2014		31.12.2013	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Übrige Beteiligungen	1,6	–	1,6	–
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	33,6	–	33,6	–
Wertpapiere	2,9	–	3,7	–
Sonstige Ausleihungen	3,6	–	3,6	–
Dividenden von übrigen Beteiligungen	–	2,1	–	2,1
	41,7	2,1	42,5	2,1

15 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in Mio. €	31.03.2014	31.12.2013
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	41,4	90,5
Forderungen aus Vermietung	11,0	12,0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,3	1,0
	52,7	103,5

16 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Schecks sowie Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Ursprungslaufzeit von bis zu drei Monaten in Höhe von insgesamt 847,5 Mio. € (31.12.2013: 547,8 Mio. €).

In Höhe von 36,2 Mio. € (31.12.2013: 49,1 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen.

17 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte in Höhe von 42,9 Mio. € (31.12.2013: 45,9 Mio. €) enthalten die Buchwerte der zur Veräußerung bestimmten Immobilien, für die konkrete Veräußerungsabsichten vorliegen und deren Veräußerung innerhalb der nächsten zwölf Monate als höchstwahrscheinlich angesehen wird.

18 EIGENKAPITAL

Gezeichnetes Kapital

Die Hauptversammlung vom 30. Juni 2013 hat den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 29. Juni 2018 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 111.111.111 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar-und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals und unter bestimmten Umständen unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre um insgesamt bis zu 111.111.111 € zu erhöhen (Genehmigtes Kapital).

Mit Beschlüssen des Vorstands vom 28. Februar 2014 und 4. März 2014 über eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen in Höhe von 16.000.000 € unter Ausschluss des Bezugsrechts der bestehenden Aktionäre entsprechend § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG ist das bestehende Genehmigte Kapital teilweise ausgenutzt worden. Diesen Beschlüssen des Vorstands hat der Aufsichtsrat bzw. der Finanzausschuss des Aufsichtsrats, auf den der Aufsichtsrat mit Beschluss vom 28. Februar 2014 bestimmte Befugnisse delegiert hatte, mit Beschlüssen vom 28. Februar 2014 und 4. März 2014 zugestimmt. Die Eintragung im Handelsregister von Düsseldorf erfolgte am 7. März 2014. Nach dieser Kapitalerhöhung war das gezeichnete Kapital der Deutschen Annington Immobilien SE in 240.242.425 nennwertlose auf den Namen lautende Stückaktien eingeteilt. Sie sind ab dem 1. Januar 2013 voll gewinnanteilsberechtig.

Die aus der Kapitalerhöhung vom 7. März 2014 stammenden Aktien wurden im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) zu einem Ausgabebetrag von 19,00 € erfolgreich am Markt platziert.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt 1.716,1 Mio. € (31.12.2013: 1.430,1 Mio. €).

Im 1. Quartal 2014 erhöhte sich die Kapitalrücklage durch das Agio aus der Ausgabe neuer Aktien um 288,0 Mio. €. Die im Rahmen der Ausgabe der neuen Aktien auf die Gesellschaft entfallenden Kapitalbeschaffungskosten in Höhe von 3,0 Mio. € wurden unter Berücksichtigung latenter Steuereffekte in Höhe von 1,0 Mio. € mit der Kapitalrücklage verrechnet.

19 RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen setzen sich zum 31. März 2014 aus Pensionsrückstellungen in Höhe von 301,9 Mio. € (31.12.2013: 291,0 Mio. €), Steuerrückstellungen für laufende Ertragsteuern von 66,0 Mio. € (31.12.2013: 64,4 Mio. €) und übrigen Rückstellungen von insgesamt 143,8 Mio. € (31.12.2013: 135,8 Mio. €) zusammen.

Die Erhöhung der Pensionsrückstellungen gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Erfassung von versicherungsmathematischen Verlusten, die auf die Absenkung des Rechnungszinssatzes auf 3,0 % (31.12.2013: 3,3 %) zurückzuführen sind. Die sich hieraus ergebenden versicherungsmathematischen Verluste werden erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst.

20 SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in Mio. €	31.03.2014		31.12.2013	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
SONSTIGE ORIGINÄRE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN				
gegenüber Kreditinstituten	2.441,1	141,5	2.512,7	150,6
gegenüber anderen Kreditgebern	2.946,4	24,9	2.970,9	25,7
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	–	48,6	–	26,8
DERIVATIVE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	–	7,4	–	7,4
Cashflow Hedges	84,2	–	69,4	–
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	–	–10,5	–	1,6
	5.471,7	211,9	5.553,0	212,1

Die Zinsabgrenzung für Cashflow Hedges ist Bestandteil des Buchwertes der Zinsswaps im Hedge Accounting. Bei der Zinsabgrenzung für Cashflow Hedges handelt es sich im Wesentlichen um eine Forderung aus dem Zinswährungsswap, da mit der Bank ein Bruttosettlement erfolgt und die Zahlung der Bank nach dem Stichtag eingegangen ist.

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

in Mio. €	31.03.2014	31.12.2013
Unternehmensanleihe (Bond) *)	700,0	700,0
Unternehmensanleihe (Bond) *)	600,0	600,0
Unternehmensanleihe (US-Dollar) *)	554,9	554,9
Unternehmensanleihe (US-Dollar) *)	184,9	184,9
Unternehmensanleihe (EMTN) *)	500,0	500,0
Portfoliofinanzierungen		
Landesbank Hessen-Thüringen und SEB AG *)	247,5	248,5
Norddeutsche Landesbank (1) *)	144,2	144,2
Corealcredit Bank AG *)	161,5	162,3
Berlin-Hannoversche Hypothekbank (Landesbank Berlin) *)	605,4	640,9
Nordrheinische Ärzteversorgung	37,7	38,5
AXA S.A. (Société Générale S.A.) *)	168,8	174,8
Norddeutsche Landesbank (2) *)	128,7	129,4
Berlin-Hannoversche Hypothekbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden-Württemberg *)	459,4	465,5
Pfandbriefbank AG *)	184,9	190,3
Hypothekendarlehen	936,9	993,9
	5.614,8	5.728,1

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

Bis zum 31. März 2014 erfolgten planmäßige Tilgungen von insgesamt 61,7 Mio. € sowie außerplanmäßige Rückzahlungen von Hypothekendarlehen in Höhe von 52,1 Mio. €. Dem standen keine Darlehensaufnahmen gegenüber.

SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN UND ANGABEN

21 ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZU DEN FINANZINSTRUMENTEN

Bewertungskategorien und Klassen:	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.03.2014
in Mio. €		
Vermögenswerte		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	847,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	LaR	41,4
Forderungen aus Vermietung	LaR	11,0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	LaR	0,3
Sonstige Vermögenswerte		
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	LaR	3,1
Finanzielle Vermögenswerte		
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	LaR	33,6
Sonstige Ausleihungen	LaR	3,6
Dividenden von übrigen Beteiligungen	LaR	2,1
Sonstige originäre finanzielle Vermögenswerte		
Langfristige Wertpapiere	AfS	2,9
Übrige Beteiligungen	AfS	1,6
Schulden		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	FLAC	16,9
Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	FLAC	16,5
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten		
gegenüber Kreditinstituten	FLAC	2.582,6
gegenüber anderen Kreditgebern	FLAC	2.879,2
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	FLAC	48,6
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n.a.	92,1
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten		
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	FLHfT	7,4
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	n.a.	29,1
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n.a.	55,1
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	n.a.	- 10,5
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39		
Loans and Receivables	LaR	942,6
Available-for-Sale financial assets	AfS	4,5
Financial Liabilities Held-for-Trading	FLHfT	7,4
Financial Liabilities measured at Amortised Cost	FLAC	5.543,8
Finanzielle Vermögenswerte und Finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht unter IAS 39 fallen		
Leistungen an Arbeitnehmer IAS 19		
Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen		8,2
Überschuss des Marktwertes des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung		-
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		301,9

Wertansatz Bilanz nach IAS 39								
Nominalwert	fortgeführte Anschaffungskosten	Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Wertansatz Bilanz nach IAS 17	Fair Value 31.03.2014	Fair Value-Hierarchie Stufe	
847,5						847,5		1
	41,4					41,4		2
	11,0					11,0		2
	0,3					0,3		2
	3,1					3,1		2
	33,6					44,2		2
	3,6					3,6		2
	2,1					2,1		2
				2,9		2,9		1
		1,6				1,6		n.a.
	16,9					16,9		2
	16,5					16,5		2
	2.582,6					2.873,7		2
	2.879,2					3.018,6		2
	48,6					48,6		2
					92,1	114,0		2
			7,4			7,4		3
			11,2	17,9		29,1		2
			2,0	53,1		55,1		2
			-10,5			-10,5		2
847,5	95,1	0,0	0,0	0,0	0,0	953,2		
0,0	0,0	1,6	0,0	2,9	0,0	4,5		
0,0	0,0	0,0	7,4	0,0	0,0	7,4		
0,0	5.543,8	0,0	0,0	0,0	0,0	5.974,3		

Bewertungskategorien und Klassen:

in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2013
Vermögenswerte		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	547,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	LaR	90,4
Forderungen aus Vermietung	LaR	12,1
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	LaR	1,0
Sonstige Vermögenswerte		
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	LaR	3,0
Finanzielle Vermögenswerte		
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	LaR	33,6
Sonstige Ausleihungen	LaR	3,6
Dividenden von übrigen Beteiligungen	LaR	2,1
Sonstige originäre finanzielle Vermögenswerte		
Langfristige Wertpapiere	AFS	3,7
Übrige Beteiligungen	AFS	1,6
Schulden		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	FLAC	19,5
Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	FLAC	28,4
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten		
gegenüber Kreditinstituten	FLAC	2.663,3
gegenüber anderen Kreditgebern	FLAC	2.904,7
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	FLAC	26,8
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n.a.	91,9
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten		
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	FLHfT	7,4
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	n.a.	24,7
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n.a.	44,7
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	n.a.	1,6
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39		
Loans and Receivables	LaR	693,6
Available-for-Sale financial assets	AFS	5,3
Financial Liabilities Held-for-Trading	FLHfT	7,4
Financial Liabilities measured at Amortised Cost	FLAC	5.642,7
Finanzielle Vermögenswerte und Finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht unter IAS 39 fallen		
Leistungen an Arbeitnehmer IAS 19		
Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen		8,1
Überschuss des Marktwertes des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung		-
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		291,0

Wertansatz Bilanz nach IAS 39							
Nominalwert	fortgeführte Anschaffungskosten	Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Wertansatz Bilanz nach IAS 17	Fair Value 31.12.2013	Fair Value-Hierarchie Stufe
547,8						547,8	1
	90,4					90,4	2
	12,1					12,1	2
	1,0					1,0	2
	3,0					3,0	2
	33,6					37,4	2
	3,6					3,6	2
	2,1					2,1	2
				3,7		3,7	1
		1,6				1,6	n.a.
	19,5					19,5	2
	28,4					28,4	2
	2.663,3					2.756,2	2
	2.904,7					2.945,5	2
	26,8					26,8	2
					91,9	109,4	2
			7,4			7,4	3
			10,6	14,1		24,7	2
			6,9	37,8		44,7	2
			1,6			1,6	2
547,8	145,8	0,0	0,0	0,0	0,0	697,4	
0,0	0,0	1,6	0,0	3,7	0,0	5,3	
0,0	0,0	0,0	7,4	0,0	0,0	7,4	
0,0	5.642,7	0,0	0,0	0,0	0,0	5.776,4	

in Mio. €	31.03.2014	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
VERMÖGENSWERTE				
Investment Properties	10.268,0			10.268,0
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	2,9	2,9		
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	42,9		42,9	
SCHULDEN				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	7,4			7,4
Cashflow Hedges	73,7		73,7	

in Mio. €	31.12.2013	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
VERMÖGENSWERTE				
Investment Properties	10.266,4			10.266,4
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	3,7	3,7		
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	45,9		45,9	
SCHULDEN				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	7,4			7,4
Cashflow Hedges	71,0		71,0	

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

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

Die DAIG bewertete ihre Investment Properties anhand der Discounted-Cash-Flow (DCF)-Methodik (Stufe 3). Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse sind dem Kapitel (13) Investment Properties zu entnehmen.

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

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

Zur Bewertung der originären und derivativen Finanzinstrumente werden zunächst Zahlungsströme kalkuliert und diese Zahlungsströme nachfolgend diskontiert. Zur Diskontierung wird neben dem tenorspezifischen EURIBOR (3M; 6M) das jeweilige Kreditrisiko herangezogen. In Abhängigkeit von den erwarteten Zahlungsströmen wird bei der Berechnung entweder das eigene oder das Kontrahentenrisiko berücksichtigt. Im Konzernzwischenabschluss war jeweils das eigene Kreditrisiko relevant. Dieses wird für die wesentlichen Risiken aus am Kapitalmarkt beobachtbaren Notierungen abgeleitet und liegt in Abhängigkeit von der Restlaufzeit zwischen 80 und 140 Basispunkten.

Die Fair Value-Bewertung der sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten erfolgt durch Diskontierung der vertraglich vereinbarten zukünftigen Cashflows.

Der beizulegende Zeitwert der Andienungsrechte für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile wird grundsätzlich durch den Unternehmenswert der Gesellschaften bestimmt; sofern ein vertraglich vereinbarter Mindestkaufpreis diesen Betrag übersteigt, wird dieser Kaufpreis angesetzt (Stufe 3). Insgesamt ergab sich zum Berichtszeitpunkt keine wesentliche Wertänderung. Darüber hinaus gab es bei den Finanzinstrumenten der Stufe 3, wie im Vorjahresquartal, keine Zu- oder Abgänge, ergebniswirksam oder im sonstigen Ergebnis abgegrenzte Gewinne oder Verluste sowie Käufe oder Verkäufe. Die nicht beobachtbaren Bewertungsparameter könnten durch eine Änderung des Unternehmenswertes dieser Gesellschaften schwanken. Eine hohe Wertänderung ist allerdings nicht wahrscheinlich, da das Geschäftsmodell gut prognostizierbar ist.

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

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

22 FINANZIELLES RISIKOMANAGEMENT

Die bestehenden finanziellen Risiken in der DAIG haben sich seit dem 31. Dezember 2013 nicht wesentlich verändert.

Für eine detaillierte Beschreibung des Zinsrisikos, der Kreditrisiken, der Marktrisiken sowie des Liquiditätsrisikos wird auf den Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 verwiesen.

23 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Das Nominalvolumen der Zinsswaps beträgt zum Berichtszeitpunkt 993,0 Mio. € (31.12.2013: 996,4 Mio. €). Die Zinskonditionen variieren zwischen 1,295 % und 4,470 % bei ursprünglichen Laufzeiten von 4,75 bis zehn Jahren.

Das Nominalvolumen der Cross Currency Swaps beträgt zum Berichtszeitpunkt 739,8 Mio. € (31.12.2013: 739,8 Mio. €). Die Zinskonditionen betragen für vier Jahre 2,970% und für zehn Jahre 4,58 %.

Im Rahmen des Cashflow Hedge-Accounting wurden zum 31. März 2014 langfristige Derivate mit negativen Marktwerten in Höhe von insgesamt 73,7 Mio. € (31.12.2013: 71,0 Mio. €) unter den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

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

24 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die DAIG ist ein integriertes Immobilienunternehmen. Im Mittelpunkt der Unternehmenspolitik steht die nachhaltige Steigerung des 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.

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 werden und deren erfolgreicher Einsatz überwacht wird.

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

Die interne Berichterstattung basiert grundsätzlich auf IFRS Rechnungslegungsstandards.

Die Beurteilung des Geschäftserfolgs durch die zentralen Entscheidungsträger erfolgt anhand der Erlöse sowie anhand des Segmentergebnisses. Das Segmentergebnis repräsentiert ein um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte bereinigtes Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern ohne Effekte aus Wertanpassungen gem. IAS 40 (adjusted EBITDA).

in Mio. €	Bewirtschaftung	Vertrieb	Sonstige*	Konzern
01.01. - 31.03.2014				
SEGMENTERLÖSE	180,5	60,2	84,7	325,4
Buchwert der veräußerten Immobilien		- 54,2		
Wertveränderung 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

in Mio. €	Bewirtschaftung	Vertrieb	Sonstige*	Konzern
01.01. - 31.03.2013				
SEGMENTERLÖSE	182,0	102,7	84,0	368,7
Buchwert der veräußerten Immobilien		- 95,5		
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		7,3		
Instandhaltungen	- 34,3			
Operative Kosten	- 38,4	- 2,9	- 84,0	
EBITDA (BEREINIGT UM SONDEREINFLÜSSE)	109,3	11,6	0,0	120,9
Sondereinflüsse				- 3,8
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien				- 1,8
EBITDA IFRS				115,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties				514,5
Abschreibungen				- 1,5
Erträge aus sonstigen Beteiligungen				0,0
Finanzerträge				3,1
Finanzaufwendungen				- 73,8
EBT				557,6
Ertragsteuern				- 170,1
PERIODENERGEBNIS				387,5

* Enthält 79,7 Mio. € Betriebskosten und 4,3 Mio. € andere Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung

25 EVENTUALSCHULDEN

Die Grundstücksübertragungsverpflichtungen sind im Vergleich zum 31. Dezember 2013 von 12,6 Mio. € um 4,1 Mio. € auf 8,5 Mio. € gesunken. Eine detaillierte Beschreibung der Eventualschulden findet sich im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013.

26 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Hinsichtlich der Leistungen gegenüber den Mitgliedern und ehemaligen Mitgliedern des Vorstands aus dem an die Börsennotierung geknüpften Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) hat die Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, die bestehenden Erstattungsverpflichtungen beglichen. In Höhe einer daraus resultierenden Restverpflichtung weist die DAIG eine Forderung gegenüber der Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, von 3,1 Mio. € (2013: 3,0 Mio. €) in den sonstigen Vermögenswerten aus.

Im Rahmen des Anfang März erfolgten beschleunigten Platzierungsverfahrens wurden den Emissionsbanken zum Vollzug der Kapitalerhöhung die notwendigen Aktien leihweise durch den früheren Alleinaktionär Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, zur Verfügung gestellt.

27 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Mit Anteilskaufvertrag vom 28. Februar 2014 hat die Deutsche Annington Immobilien SE durch eine Tochtergesellschaft rund 94 % an einem durch die DeWAG-Gruppe bewirtschafteten Immobiliengeschäft erworben. Der Vollzug des Anteilskaufes erfolgte am 1. April 2014.

DeWAG ist ein bundesweit tätiger Immobilienbewirtschafter mit einem Wohnungsbestand von rund 11.000 Einheiten, die mehrheitlich in den Ballungszentren München, Frankfurt, Düsseldorf, Köln und Hamburg liegen. Das Portfolio umfasst nahezu ausschließlich wohnungswirtschaftlich genutzte Bestandsimmobilien, die mittels professionellem Immobilienmanagement sowie wertorientierter Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen weiterentwickelt werden. An ausgewählten Standorten mit entsprechender Nachfrage nach Wohneigentum werden auch Wohnungen zum Kauf angeboten. Die durch die DeWAG-Gruppe bewirtschafteten Bestände stellen eine hervorragende Ergänzung zur Portfoliostrategie der Deutschen Annington Immobilien Gruppe dar, insbesondere mit Blick auf den Anspruch, die Lebens- und Wohnqualitäten für die Mieter kontinuierlich zu verbessern und gleichzeitig eine entsprechende Wertentwicklung als Rendite für unsere Aktionäre zu generieren.

Angestrebt ist eine Integration der Bestände und eine Integration der Bewirtschaftungsprozesse in die Deutsche Annington Immobilien Gruppe zur Realisierung von Synergiepotenzialen.

Im Rahmen einer einheitlichen Transaktion wurden neben ausgewählten Holdinggesellschaften die betreffenden immobilienhaltenden Objektgesellschaften deutschen und niederländischen Rechts sowie Darlehensforderungen der Altgesellschafter gegenüber der DeWAG-Gruppe erworben.

Veräußerer sind Holdinggesellschaften niederländischen und Luxemburger Rechts, die von internationalen Investmentfonds beraten werden.

Mit dem Vollzug des Erwerbs zum 1. April 2014 hat die Deutsche Annington Immobilien SE-Gruppe Kontrolle über die Aktivitäten des erworbenen Immobiliengeschäfts erlangt und wird dementsprechend den Erwerb ab dem 1. April 2014 als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 behandeln.

Die vorläufige Gegenleistung für den Erwerb der Gesellschaftsanteile setzt sich wie folgt zusammen (in Mio. €):

Liquide Mittel	33,3
Bedingte Kaufpreisverpflichtung	4,6
= Gesamtgegenleistung	37,9

Die bedingte Kaufpreisverpflichtung bezieht sich der Höhe und dem Grunde nach auf den Eintritt von Bedingungen im Zusammenhang mit der Verwertung von Bauentwicklungsprojekten, der erwarteten gesetzlichen Regelung zur sogenannten Mietpreisbremse und den Vorfälligkeitsentschädigungen im Rahmen der Ablösung von bestehenden Finanzierungen.

Die bedingte Kaufpreisverpflichtung ist mit dem beizulegenden Erwartungswert angesetzt.

Darüber hinaus übernimmt die Deutsche Annington Darlehensforderungen der Altgesellschafter gegenüber der DeWAG-Gruppe zum Kaufpreis von 406 Mio. €.

Die dargestellte Allokation des Gesamtkaufpreises auf die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden zum Erwerbszeitpunkt basiert auf einem zu diesem Zwecke erstellten vorläufigen Wertgutachten.

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

(in Mrd.€)

Investment Properties	1,06
Liquide Mittel	0,06
Sonstige Aktiva	0,01
Finanzverbindlichkeiten	- 1,01
Latente Steuern	- 0,05
Sonstige Passiva	- 0,03
Erworbenes Nettovermögen	0,04

Auf Basis der bisher vorliegenden Informationen wird sich kein signifikanter Unterschiedsbetrag ergeben.

Sollten innerhalb von zwölf Monaten nach dem Erwerb Erkenntnisse auftreten, die eine abweichende Beurteilung des Ansatzes und der Höhe der zum Erwerbszeitpunkt übernommenen Vermögenswerte und Schulden erforderlich macht, so werden diese mit Rückwirkung auf den Erwerbszeitpunkt angepasst.

Im Geschäftsjahr 2014 sind Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 8,0 Mio. € erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst worden.

Weitere erforderliche Anhangangaben zur Akquisition der DeWAG-Gruppe lagen zum Aufstellungszeitpunkt noch nicht vor.

Genehmigung zur Integration des Immobiliengeschäfts der Vitus-Gruppe

Der Vorstand hat mit Genehmigung des Aufsichtsrats am 28. Februar 2014 weiterhin beschlossen, das Immobiliengeschäft der Vitus-Gruppe zu integrieren. Gegenstand des Investitions- und Einbringungsvertrags sind unter anderem die betreffenden immobilienhaltenden Objektgesellschaften der Vitus-Gruppe. Nach mehrheitlicher Zustimmung der Gesellschafter der Vitus-Gruppe wurde am 17. April 2014 über die Integrationsvereinbarung vom 28. Februar 2014 hinaus ein Anteilsübertragungsvertrag über die Portfolien der Vitus-Gruppe unterzeichnet. Erwarteter Vollzug der Transaktion ist der 1. Oktober 2014.

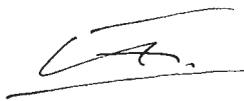
Begebung einer Hybrid-Anleihe

Die DAIG hat am 1. April 2014 die Emission einer subordinierten und langlaufenden Anleihe (Hybrid-Anleihe) im Volumen von 700 Mio. € vereinbart. Die Schuldverschreibungen mit einer Laufzeit von bis zu 60 Jahren haben einen anfänglichen Nominalzinssatz von 4,625 % und können sofern das Unternehmen ihre Kündigungsoptionen nutzt, erstmalig nach fünf Jahren (und danach alle fünf Jahre) zurückgeführt werden. Die Platzierung der Hybrid-Anleihe erfolgt über die Deutsche Annington Finance B.V. zu einem Ausgabebetrag von 99,782 %. Der Vollzug der Emission erfolgte am 8. April 2014.

Düsseldorf, den 25. April 2014



Rolf Buch



Klaus Freiberg



Dr. A. Stefan Kirsten

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An die Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf:

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Konzernanhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2014, die Bestandteile des Quartalsfinanzberichts nach § 37x Absatz 3 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen sowie unter ergänzender Beachtung des International Standard of Review Engagements "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity" (ISRE 2410) vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Essen, den 29. April 2014

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dr. Hain
Wirtschaftsprüfer



Salzmann
Wirtschaftsprüferin

Glossar

ZU WESENTLICHEN STEUERUNGSKENNZAHLEN

Bereinigtes EBITDA (Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen)

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

Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung

Das bereinigte EBITDA Bewirtschaftung ergibt sich aus dem bereinigten EBITDA abzüglich des bereinigten EBITDA Vertrieb und stellt das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis der Vermietung dar.

Bereinigtes EBITDA Vertrieb

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

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.

dena (Deutsche Energie-Agentur GmbH)

Die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) ist das Kompetenzzentrum für Energieeffizienz, erneuerbare Energien und intelligente Energiesysteme. Das Leitbild der dena ist es, Wirtschaftswachstum zu schaffen und Wohlstand zu sichern – mit immer geringerem Energieeinsatz.

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 Nettoinventarwertes („EPRA NAV“) bei Abzug des Verkehrswertes von derivativen Finanzinstrumenten (netto) und von latenten Steuern errechnet.

EPRA NNNAV

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

Fair Value (Verkehrswert)

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

FFO (Mittel aus der operativen Tätigkeit)

Der FFO stellt eine an den verfügbaren Cashflow aus operativer Tätigkeit angelehnte Kennzahl dar. Neben dem bereinigten EBITDA werden im FFO die wiederkehrenden zahlungswirksamen Nettozinsaufwendungen aus originären Finanzinstrumenten sowie Ertragsteuern berücksichtigt. Die Kennzahl wird nicht auf Basis einer besonderen internationalen Rechnungslegungsvorschrift ermittelt, sondern ist als Ergänzung zu den anderen gemäß IFRS ermittelten Ergebniskennzahlen zu sehen.

FFO 1/FFO 1 vor Instandhaltung/ AFFO/ FFO 2

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe unterscheidet zwischen

- > FFO 1 (ohne das bereinigte EBITDA Vertrieb), bei dem das bereinigte EBITDA für die entsprechenden Zeiträume angepasst wird um Nettozinsaufwand ohne Sondereinflüsse (z.B. Transaktionskosten, Vorfälligkeitsentschädigungen, Bereitstellungszinsen) sowie laufende Ertragsteuern, aber nicht das Betriebsergebnis aus der Verkaufstätigkeit (Bereinigtes EBITDA Vertrieb).
- > FFO 1 vor Instandhaltung, bei dem das FFO 1 um den Aufwand für Instandhaltung angepasst wird.
- > AFFO, investitionsbereinigtes FFO 1, bei dem der FFO 1 um die kapitalisierte Instandhaltung bereinigt ist.
- > FFO 2, bei dem das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien zum FFO 1 für die jeweiligen Zeiträume hinzuge-rechnet wird.

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)

Die Beleihungsquote (LTV-Ratio) ist das Verhältnis des Nominalwertes von Finanzverbindlichkeiten (ohne EK 02 Steuerschulden), abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, zur Summe der Investment Properties, Vorratsimmobilien, selbst genutzten Immobilien sowie zur Veräußerung gehaltenen Immobilien zu den angegebenen Stichtagen.

Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen sind nachhaltig und langfristig wertsteigernde 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 (in €/m²)

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.

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.

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 +49 234 314-2884
E-Mail: thomas.eisenlohr@deutsche-annington.com

Finanzkalender

9. Mai 2014	Hauptversammlung
31. Juli 2014	Zwischenbericht für das 1. Halbjahr 2014
30. Oktober 2014	Zwischenbericht für das 3. Quartal 2014

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 2013 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
Vorstandsphotografie: Andreas Teichmann
Stand: 29. April 2014
© Deutsche Annington Immobilien SE, Bochum

