

ZWISCHEN- FINANZBERICHT 1. Halbjahr 2013

DEUTSCHE ANNINGTON IMMOBILIEN SE

STEUERUNGSKENNZAHLEN

in Mio. €	H1 2013	H1 2012	Veränderung in %
Mieteinnahmen	364,0	365,4	-0,4
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	222,1	218,2	1,8
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	166,9	140,3	19,0
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	19,6	19,3	1,6
Bereinigtes EBITDA	241,7	237,5	1,8
Instandhaltung und Modernisierung inkl. Instandhaltungsleistungen durch eigene Handwerkerorganisation	85,0	94,0	-9,6
davon Aufwendungen für Instandhaltungen	67,1	63,0	6,5
davon Substanzwahrende Instandhaltungen	11,6	6,3	84,1
davon Modernisierungsmaßnahmen	6,3	24,7	-74,5
Zinsaufwand FFO	- 114,7	- 138,2	-17,0
FFO 1	103,4	76,4	35,3
FFO 2	123,0	95,7	28,5
FFO 1 vor Instandhaltung	170,5	139,4	22,3
AFFO	91,8	70,1	31,0

BILANZIELLE KENNZAHLEN

in Mio. €	30.06.13	31.12.12	Veränderung in %
Verkehrswert	10.381,8	9.982,0	4,0
EPRA NAV	4.358,8	3.448,9	26,4
LTV, in %	53,2	58,6	-9,2

LEISTUNGS- UND UNTERNEHMENS DATEN

	H1 2013	H1 2012	Veränderung in %
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	206.382	211.596	-2,5
davon eigene Wohnungen	179.358	184.923	-3,0
davon Wohnungen Dritter	27.024	26.673	1,3
Leerstandsquote in %	3,9	4,5	-13,3
Leerstandsquote (EPRA) in %	3,4	-	-
Monatliche Ist-Miete in €/m ²	5,35	5,24	2,1
Mitarbeiter, Anzahl (zum 30. Juni)	2.560	1.592	60,8

SONSTIGE ERGEBNIS- UND FINANZKENNZAHLEN

in Mio. €	H1 2013	H1 2012	Veränderung in %
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	523,9	80,7	549,2
EBITDA IFRS	225,9	239,3	-5,6
EBT	625,5	156,2	300,4
Periodenergebnis	440,2	111,5	294,8
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	151,8	216,6	-29,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	126,5	84,1	50,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-526,0	-371,3	41,7

PROFIL

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

INHALT

2 Brief des Vorstands

5 In eine neue Zeit: Die Deutsche Annington an der Börse

6	Equity Story: Ein nachhaltiges Immobilieninvestment
10	Die Aktie: Wesentliche Börsendaten
12	Zwischenlagebericht
12	Überblick
14	Portfolio
21	Geschäftsentwicklung im 1. Halbjahr
26	Finanz- und Vermögenslage
29	Finanzierung
30	Nachtragsbericht
31	Risikobericht
32	Prognosebericht
34	Konzern-Zwischenabschluss
35	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
35	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
36	Konzernbilanz
37	Konzern-Kapitalflussrechnung
38	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
40	Erläuterungen (inkl. Segmentbericht)
64	Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht
65	Versicherung des Vorstands
66	Glossar
68	Kontakt und Finanzkalender

BRIEF DES VORSTANDS

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

die vergangenen Monate waren für uns und unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sehr aufregend und ereignisreich. Die Vorbereitungen für den Mitte des Jahres geplanten Börsengang unseres Unternehmens haben alle Bereiche seit Jahresanfang intensiv beschäftigt. Am 11. Juli 2013 war es dann soweit. Um kurz vor halb zehn Uhr ertönte die Börsenglocke der Frankfurter Wertpapierbörse und läutete damit einen neuen Abschnitt der Deutschen Annington ein.

Die Erwartungen von Seiten unsere Aktionäre sind hoch. Wir müssen nun täglich unter Beweis stellen, dass wir unserem Anspruch als führendes Wohnimmobilienunternehmen in Deutschland gerecht werden. Unsere Mitarbeiter und wir als Vorstand sind davon überzeugt, dass wir diese Erwartungen erfüllen werden.

Als Marktführer im deutschen Wohnimmobilienmarkt nehmen wir unsere gesellschaftliche Verantwortung ernst und bieten unseren Kunden bezahlbares Wohnen in attraktiven Städten und Regionen in ganz Deutschland. Mit Hilfe unserer eigenen Handwerkerorganisation kümmern wir uns schneller und besser um die Probleme und Wünsche unserer Mieter. Die gestiegene Kundenzufriedenheit, die wir regelmäßig überprüfen, ist dafür ein guter Beweis. Über unser Investitionsprogramm investieren wir gezielt in die energetische Modernisierung unserer Objekte und ermöglichen unseren älteren Mietern eine höhere Lebensqualität durch den seniorenfreundlichen, barrierearmen Umbau von Wohnungen. Unsere ausgeprägte Servicekultur und unsere innovativen Dienstleistungsangebote – wie unsere Kooperation mit der Deutschen Telekom – werden auch weiterhin dazu beitragen, dass wir von dem stabilen Wachstum des deutschen Wohnungsmarktes profitieren werden. Denn unser Geschäftsmodell und Managementansatz stehen für stabiles und nachhaltiges Wachstum, stetige Cashflows und planbare Dividendenrenditen.

An dieses Potenzial glauben auch unsere Aktionäre sowie zahlreiche nationale und internationale Investoren. Seit unserem Börsengang mit einem Platzierungspreis von 16,50 € und einem Volumen von 575,0 Mio. € hat sich der Kurs unserer Aktie mit einem Anstieg von 10 % positiv entwickelt.

Der Gang an die Börse war nicht nur ein wichtiger Schritt für die erfolgreiche Weiterentwicklung der Deutschen Annington, sondern eröffnet uns strategische Optionen, wie zum Beispiel die Umsetzung unserer innovativen Finanzierungsstrategie. Als erstes und einziges Wohnimmobilienunternehmen in Deutschland haben wir nach dem Börsengang ein Rating im Investment Grade-Bereich von einer international renommierten Ratingagentur erhalten. Dies und der problemlose Einstieg in den Markt für unbesicherte Unternehmensanleihen unterstreichen die Stellung unseres Unternehmens als attraktives Investment.



ROLF BUCH
VORSTANDSVORSITZENDER



KLAUS FREIBERG
MITGLIED DES VORSTANDS



DR. A. STEFAN KIRSTEN
MITGLIED DES VORSTANDS

Die jüngsten Finanzierungsmaßnahmen ermöglichten uns, die bestehenden Verbindlichkeiten aus verbrieften Hypotheken-Darlehen (GRAND) wie geplant dieses Jahr zurückzuzahlen. Die dazu notwendige Mittel wurden auch durch ein 2,5 Mrd. € Darlehen durch zwei Großbanken bereitgestellt. Dieses Darlehen für eine zum damaligen Zeitpunkt noch nicht börsennotierte Gesellschaft stellt einen deutlichen Vertrauensbeweis dar. Insbesondere durch die Mitte Juli bekanntgegebene erstmalige Emission von Unternehmensanleihen in Höhe von 1,3 Mrd. € wurde das Volumen des Darlehens bereits auf 1,0 Mrd. € reduziert. Auch der Bruttoerlös aus dem Börsengang von rund 400 Mio. € wird zur Refinanzierung weiterer Verbindlichkeiten verwendet. Unser Ziel ist es, eine im deutschen Wohnimmobilienmarkt einmalige und wegweisende Finanzierungsstruktur zu schaffen, die insgesamt flexibler, breiter und langfristig günstiger ist.

Auch operativ haben wir einen Schritt vorwärts gemacht. Die Weiterentwicklung unserer Service- und Dienstleistungsangebote spiegelt sich in der positiven Geschäftsentwicklung der ersten sechs Monaten 2013 wider. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2012 konnten wir das bereinigte EBITDA Bewirtschaftung trotz signifikanter Wohnungsverkäufe um 1,8 % steigern. Das bereinigte EBITDA Bewirtschaftung pro Wohnungseinheit stieg um 4,9 % auf 1.232 €. Die Leerstandsquote ging im Vergleich zum Vorjahr von 4,5 % auf 3,9 % weiter zurück. Vermietungserfolge und die Zufriedenheit unserer Mieter mit dem Angebot der Deutschen Annington führten zu diesem Rückgang. Die monatliche Ist-Miete pro Quadratmeter stieg um 2,1 % auf 5,35 €. Das bereinigte EBITDA stieg um 1,8 % auf 241,7 Mio. €. Die Anzahl verkaufter Wohnungen erhöhte sich um 701 Wohnungen auf 2.587 Wohnungen. Hierdurch lagen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien um 26,6 Mio. € über dem Vorjahreswert von 140,3 Mio. €. Der FFO 1 betrug am Ende des ersten Halbjahres 2013 103,4 Mio. €. Dies entspricht einem Anstieg von 35,3 % im Vergleich zum Vorjahreswert von 76,4 Mio. €.

Der EPRA Net Asset Value (NAV) lag am Stichtag 30. Juni 2013 bei 4.358,8 Mio. € dies berücksichtigt noch nicht die Kapitalerhöhung im Rahmen des Börsengangs von 400 Mio. €, damit liegt der Halbjahreswert um 26,4% höher als zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2012. Die Eigenkapitalquote lag am Ende des ersten Halbjahres 2013 bei 30,9% und der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value; LTV) bei 53,2%.

Im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2013 und in den kommenden Jahren werden wir uns weiter darauf konzentrieren, den Erwartungen unserer Investoren, Kunden, Geschäftspartner und Mitarbeiter gerecht zu werden. Wir werden die Bewirtschaftung unseres Bestands noch effizienter gestalten. Zusätzlich zu den bereits geplanten Investitionen werden wir über die nächsten 5 Jahre weitere 800 Millionen Euro hauptsächlich in die

energetische Modernisierung und seniorenfreundliches, barrierearmes Wohnen investieren. Darüber hinaus werden wir die Flexibilisierung unserer Finanzierungsstruktur weiter vorantreiben. Wir sind davon überzeugt, dass diese Strategie deutlichen Wert schafft und damit allen unseren Anspruchsgruppen zu Gute kommt.

Wenn sich die Rahmenbedingungen entsprechend unserer Annahmen entwickeln, rechnen wir auf Jahressicht mit einem Mietwachstum zwischen 1,8 und 2 Prozent, einer Verbesserung der EBITDA-Marge von einem Prozent im Vergleich zum Vorjahr und einem FFO 1 zwischen 210 bis 220 Millionen €.

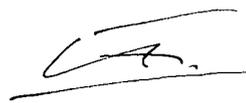
Da 2013 für uns ein Jahr des Übergangs darstellt, wird die erwartete Dividendenrendite auf dem Niveau vergleichbarer deutscher Wohnimmobilienunternehmen liegen. Eine stabile Geschäftsentwicklung vorausgesetzt, wollen wir eine jährliche Dividende von rund 70 % unseres FFO 1 auszahlen. Ab dem Geschäftsjahr 2014 entspricht dies rund 4,0 % des dann bestehenden EPRA NAV.

Als junge Aktiengesellschaft freuen wir uns, wenn Sie der Deutschen Annington auch in Zukunft als Aktionär, Mieter, Geschäftspartner, Mitarbeiter und Freund des Hauses treu bleiben.

Bochum, 05. August 2013



Rolf Buch
(CEO)



Klaus Freiberg
(COO)



Dr. A. Stefan Kirsten
(CFO)

IN EINE NEUE ZEIT

DIE DEUTSCHE ANNINGTON AN DER BÖRSE

Der Schritt ist erfolgreich vollzogen: Seit dem 11. Juli dieses Jahres wird das Wertpapier der Deutschen Annington Immobilien SE an der Börse gehandelt. Damit können sich Aktionäre an einer langfristig orientierten Wertanlage mit stabil wiederkehrenden Erträgen beteiligen – in einem Marktsegment, das von Substanz geprägt ist. Wohnimmobilien in Deutschland sind eine attraktive Anlage, vorausgesetzt, das Portfolio stimmt und wird optimal bewirtschaftet. In den vergangenen Jahren hat die Deutsche Annington viel getan, damit es diese Kriterien bestmöglich erfüllt. Nun können unsere Aktionäre als neue Miteigentümer davon profitieren.

EQUITY STORY: EIN NACHHALTIGES IMMOBILIENINVESTMENT

Das Investment: wertorientiert, langfristig, berechenbar

Die Aktionäre der Deutschen Annington beteiligen sich an einem wertorientierten Geschäftsmodell mit stabilen wiederkehrenden Erträgen. Die Entwicklung des operativen Geschäfts erfolgt – entsprechend dem Geschäftsgegenstand „moderne Bewirtschaftung von Wohnimmobilien“ – in Ausrichtung an langfristigen Zielen.

Gleichzeitig hat sich die Deutsche Annington bei der Entwicklung ihres Geschäftsmodells in den vergangenen Jahren immer wieder als Innovationsführer ausgezeichnet, an dem sich auch andere Immobilienunternehmen orientieren. Es ist unser Anspruch, diese Innovationsfähigkeit in den kommenden Jahren aufrecht zu erhalten.

Von der Wertentwicklung sowie von den regelmäßigen Erträgen, die wir aus dem operativen Geschäft generieren, sollen unsere Aktionäre über eine **regelmäßige und stabile Dividende** profitieren. Bei der Ausschüttung legen wir den jährlichen Unternehmenserfolg zugrunde. Grundsätzlich streben wir an, 70 % des ausgewiesenen FFO I an die Aktionäre auszuschütten.

Positives Investitionsumfeld für deutsche Wohnimmobilien

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt weist im europäischen Kontext eine Reihe von Besonderheiten auf, die ein Investment besonders attraktiv machen.

So ist die Wohneigentumsquote in Deutschland im europäischen Vergleich niedrig, wodurch die Nachfrage nach Mietwohnungen tendenziell hoch ist. Die Mieten entwickeln sich – auch infolge der existierenden Mietgesetzgebung – weniger spekulativ und zeigen eine eher geringe Volatilität, da durch den klaren Rahmen der Gesetzgebung eine Überhitzung auf der Angebotsseite eingeschränkt wird. Diese höhere Stabilität gilt auch für den innerdeutschen Vergleich zu deutschen Büroimmobilien.

Ein besonders relevantes Investitionsargument für den deutschen Wohnimmobilienmarkt ist der Demografietrend: Trotz einer schrumpfenden Bevölkerung wird die Zahl der deutschen Haushalte im kommenden Jahrzehnt zunehmen – bis 2025 voraussichtlich um 2,9 % auf 41,5 Mio. Die erwartete Steigerung bei den Ein- bis Zwei-Personenhaushalten (+8,9 %) und bei Haushalten mit Senioren, die seniorengerechten Wohnraum benötigen, fällt noch deutlich höher aus. Die Deutsche Annington hat für das Segment der Ein- bis Zwei-Personenhaushalte das passende Angebot.

Vergleichsweise hoch ist in Deutschland die durchschnittliche Verweildauer eines Mieters: Sie liegt bei 12 Jahren. Der Umstand, dass die

UNSERE PRÄSENZ IN DEN BALLUNGSRÄUMEN IST EINE WICHTIGE WERTGRUNDLAGE.

ZAHL DER WOHNHEINHEITEN AN UNSEREN TOP-STANDORTEN

Berlin
12.913



Bochum
7.631



Dortmund
17.632



Duisburg
4.738



Deutsche Annington mit 14,5 Jahren noch einmal deutlich darüber liegt, belegt die Attraktivität des Portfolios unserer Gruppe – zumal eine lange Verweildauer auch zu geringeren Transaktions- und Instandhaltungskosten führt.

Portfoliostruktur mit Potenzial

Unser Immobilienportfolio befindet sich an Standorten mit gutem Wertentwicklungspotenzial: Obwohl es sich über Gesamtdeutschland erstreckt, befinden sich ca. 97% unseres Bestands gemessen am Verkehrswert in Westdeutschland und Berlin. Im Durchschnitt bestehen die Wohneinheiten aus zwei bis drei Zimmern und haben eine Gesamtgröße von 64 m².

Mit ihrer Portfoliostruktur ist unsere Gruppe gut positioniert, um von der steigenden Nachfrage nach bezahlbaren und kleineren Wohnungen in Deutschland zu profitieren. Diese wird insbesondere für die deutschen Ballungsgebiete erwartet, wo die Nachfrage das Angebot an manchen Standorten bei weitem übersteigt.

Investitionen in den Bestand sichern und verbessern die Wertbasis

Ab dem kommenden Jahr planen wir unsere Investitionen auf durchschnittlich 150 Mio. € pro Jahr zu steigern. Das werden zwischen 2014 und 2018 insgesamt 800 Mio. € sein.

Der große Teil der Mittel fließt in die Bereiche energetische Modernisierung und seniorengerechtes Wohnen. Mit diesen Investitionen schaffen wir weitere Werte für unsere Investoren.

Gleichzeitig werden wir auch das Thema Quartiersentwicklung weiter vorantreiben – zum Beispiel durch Gestaltung des Wohnumfelds oder auch die Unterstützung von (sozialen) Einrichtungen, die das Umfeldklima verbessern. Je besser unsere Wohnungen in das Wohnumfeld eingebettet sind, desto höher ist der Wohnwert für unsere Kunden.

Wertoptimierung durch selektive Verkäufe

Neben der Bewirtschaftung betreiben wir eine wertorientierte Portfoliooptimierung. In Verbindung damit veräußern wir Immobilien, die wir nicht effizient selbst bewirtschaften können und deshalb für uns und unsere Investoren ein zu geringes Wertpotenzial besitzen.

Effiziente Bewirtschaftung verbessert Ertragsbasis

Die Bewirtschaftung unseres Portfolios erfolgt über eine vollintegrierte, industrialisierte Management-Plattform modern, effizient und auf der Grundlage langjähriger Immobilienerfahrung. Über unsere lokalen Geschäfts-

Essen

10.091



Frankfurt

10.029



Gelsenkirchen München

7.872



4.674



einheiten erreichen wir eine hohe Kundennähe. Sie stärkt die Kundenzufriedenheit (unsere jüngsten Umfragen weisen hier steigende Werte aus) und erhöht die Attraktivität unseres Wohnraums.

Unser Angebot ergänzen wir durch Leistungen, die unseren Kunden einen Zusatznutzen liefern – zum Beispiel durch unseren Handwerker- und Hausmeisterservice und über Telekommunikationsleistungen, die wir im Rahmen einer Kooperation mit der Telekom anbieten. Auf diese Weise schaffen wir für unsere Kunden einen Zusatznutzen und erwirtschaften einen weiteren wirtschaftlichen Mehrwert. Der Bereich Serviceleistungen ist ein Feld, das wir jederzeit auf die Nachfragesituation bei unseren Kunden anpassen, das heißt, auch erweitern können.

Ein wichtiger Wettbewerbsvorteil ist unsere Größe: Wir sind in Bezug auf die Bestandsgröße das führende deutsche und eines der führenden europäischen Immobilienunternehmen. Durch unsere herausgehobene Position können wir im Einkauf Preisvorteile erzielen oder bei unseren Serviceleistungen Synergieeffekte nutzen. Beides begünstigt sowohl die Kosten- als auch die Ertragsseite.

Eine stabile Finanzstruktur und breite Finanzierungsoptionen

Im Zuge der Vorbereitung auf das Listing wurde die Struktur der Verbindlichkeiten weiterentwickelt. Das Ergebnis ist ein flexibles – und zum Teil innovatives – Instrumentarium, das es uns erlaubt, bei Finanzierungen unabhängig von der Marktlage Zins- und Finanzierungskosten zu optimieren.

Mit der erfolgreichen Restrukturierung der GRAND-Verbriefung Ende 2012 haben wir für alle unsere Teilportfolien einen variablen Zugang zu den Märkten für besicherte Finanzierungen. In diesem Finanzierungssegment betätigen sich neben klassischen Hy-

pothekenbanken auch Versorgungswerke und internationale Versicherungen.

Im Juli dieses Jahres haben wir als erstes deutsches Immobilienunternehmen am internationalen Anleihemarkt zwei sogenannte Benchmark-Anleihen über drei und sechs Jahre aufgelegt. Die Voraussetzung für Emissionen dieser Art lieferte der Erhalt eines Investment Grade Ratings der Agentur Standard & Poor's.

Last but not least ermöglicht uns der erfolgreiche Börsengang seit dem 11. Juli auch einen flexiblen Zugang zum Markt für Eigenkapital.

Natürlicher Konsolidierer

Unsere stabile Bilanzstruktur, die flexiblen Finanzierungsoptionen sowie unsere industrialisierte Management-Plattform liefern uns beste Voraussetzungen um als der natürliche Konsolidierer von Beständen zu agieren, die zu unserer Strategie passen. Anders als bei anderen Immobilienunternehmen sind wir auch in Bezug auf die regionale Lage des potenziellen Bestands flexibel. Grundsätzlich betrachten wir das Thema externes Wachstum als zusätzliche Option, die wir von der Passgenauigkeit der Akquisitionschancen abhängig machen. Dass wir neue Bestände erfolgreich in unser Portfolio integrieren können, haben wir in den vergangenen Jahren mehrfach belegt.

Zusammenfassend investieren unsere Aktionäre in ein langfristiges und auf stabile Entwicklung ausgerichtetes Geschäftsmodell. Die Attraktivität des Wertpapiers wird gestützt sowohl durch die Anlageklasse Wohnimmobilie selbst als auch durch die Entwicklungsmöglichkeiten, die die Deutsche Annington mit der aktuellen Aufstellung besitzt: Mit unserer klar abgesteckten Strategie werden wir in Zukunft unsere Wertbasis weiter verbessern.

HINTER UNSERER AKTIE STEHT EIN STARKES UNTERNEHMEN

1. Unser Geschäftsmodell steht für stabil wachsende und wiederkehrende Erträge.
2. Der deutsche Wohnungsmarkt ist im internationalen Vergleich sehr gut positioniert.
3. Mit unserem Bestandsprofil liegen wir in einem attraktiven Marktsegment.
4. Wir investieren gezielt in energetische Modernisierung und altengerechten Umbau. Mit diesen Investitionen schaffen wir weitere Werte für unsere Investoren.
5. Größe und Aufstellung ermöglichen uns eine effiziente Bewirtschaftung. Über ein integriertes Management heben wir Synergien und nutzen Skaleneffekte.
6. Wir haben viele Möglichkeiten, unsere Serviceleistungen aktiv zu erweitern.
7. Unsere innovative Finanzierungsstrategie sichert uns einen flexiblen und effizienten Kapitalzugang.
8. Die Voraussetzungen für ein gutes organisches Wachstum sind ausgezeichnet. Dies gibt uns die Möglichkeit, neue Akquisitionsoptionen gezielt und in Ruhe zu prüfen.

DIE AKTIE: WESENTLICHE BÖRSENDATEN

10

Nach einer intensiven Vorbereitungsphase im ersten Halbjahr 2013 wurde die Aktie der Deutschen Annington nach Abschluss des Berichtszeitraums am 11. Juli 2013 zum ersten Mal im Prime Standard des regulierten Markts der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt. Die erste Kursnotierung lag mit einem Preis von 17,10 € je Aktie deutlich über dem Ausgabepreis von 16,50 €.

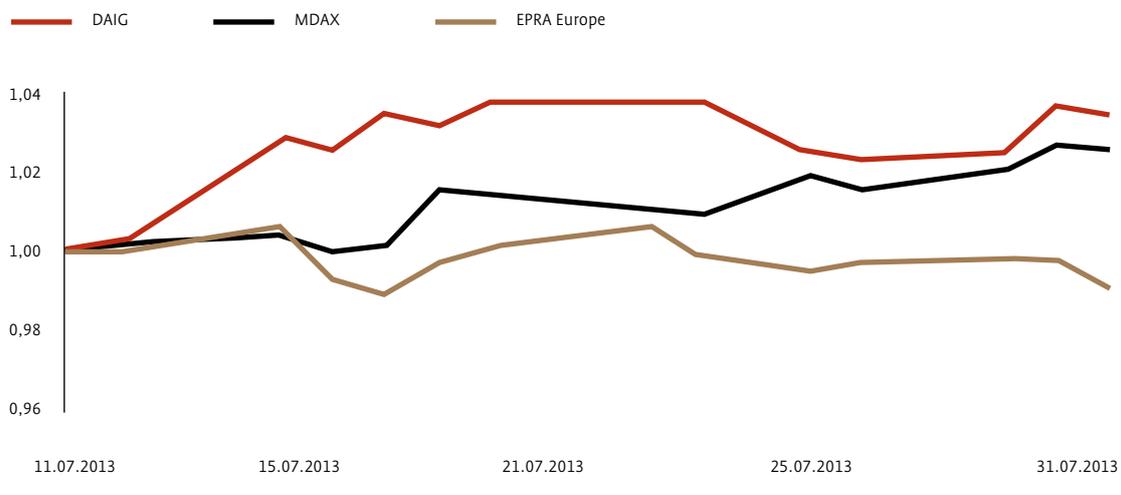
Der Börsengang

Der Börsengang ist für die Deutsche Annington ein wichtiger Meilenstein, da er dem Unternehmen, besonders mit Blick auf die Neuausrichtung der Finanzierungsstrategie, weitere strategische Spielräume eröffnet. Für die Vorbereitung des Börsengangs wurde zu Beginn des Jahres ein Bankenkonsortium unter Führung von J.P. Morgan und Morgan Stanley mandatiert.

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

Das Angebot war zum Angebotspreis von 16,50 € deutlich überzeichnet. Aus der Platzierung der neuen Aktien erzielte die Deutsche Annington einen Bruttoerlös von 400,0 Mio. €, der zur Reduzierung der Schuldenlast genutzt werden soll. Die Mehrzuteilung wurde vollständig ausgeübt. Das Platzierungsvolumen betrug insgesamt 575,0 Mio. €, die Marktkapitalisierung rund 3,7 Mrd. €.

AKTIENKURSENTWICKLUNG



Aktionärsstruktur

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

Dividendenpolitik

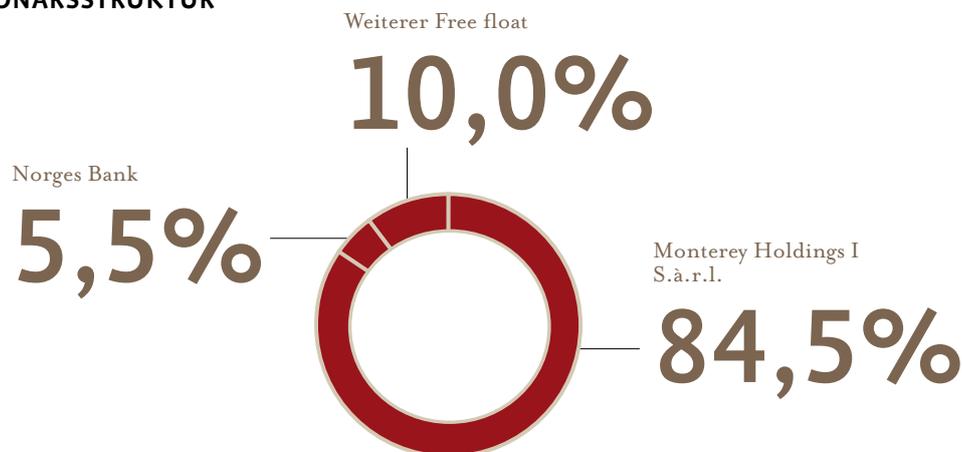
Eine stabile Geschäftsentwicklung vorausgesetzt, beabsichtigt die Deutsche Annington eine jährliche Dividende von rund 70 % des FFO I auszuzahlen. Ab dem Geschäftsjahr 2014 entspricht dies rund 4,0 % des dann bestehenden EPRA NAV. Für das Geschäftsjahr 2013 wird zunächst eine niedrigere Dividen-

denrendite erwartet, die aber auf dem Niveau vergleichbarer deutscher Wohnimmobilienunternehmen liegt.

Informationen zur Aktie

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 €
Gesamtaktienzahl	224,2 Millionen
Grundkapital in €	224.242.425
ISIN	DE000A1ML7J1
WKN	A1ML7J
Börsenkürzel	ANN
Common Code	094567408
Aktienart	auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Streubesitz	15,5 % (incl. Norges Bank)
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt

AKTIONÄRSSTRUKTUR



ZWISCHEN- LAGEBERICHT

- 12 Überblick
- 14 Portfolio
- 21 Geschäftsentwicklung im 1. Halbjahr
- 26 Finanz- und Vermögenslage
- 29 Finanzierung
- 30 Nachtragsbericht
- 31 Risikobericht
- 32 Prognosebericht

ÜBERBLICK

Die ersten sechs Monate dieses Jahres waren für die Deutsche Annington Immobilien Gruppe vor allem von zwei wichtigen Ereignissen geprägt: der Vorbereitung auf den Börsengang sowie der Weiterentwicklung unserer Finanzierungsstruktur. Letzteres ermöglichte uns die Ablösung unserer GRAND-Verbriefung am 22. Juli 2013 und eröffnet der Gruppe neue strategische Optionen.

Im Zuge der Entscheidung der Alleinaktionärin Monterey Holdings I Sàrl, Luxemburg, ihre Beteiligung an der Deutschen Annington Immobilien SE im Rahmen eines Börsengangs teilweise zu veräußern, haben wir uns im ersten Halbjahr 2013 intensiv auf diesen Schritt vorbereitet. Mit der Vorbereitung auf den Börsengang wurden

das gezeichnete Kapital und die Anzahl der Aktien der Deutschen Annington Immobilien SE auf rund 224 Mio. € erhöht.

Nach dem erfolgreichen Abschluss des Bookbuildings sind die Aktien der Deutschen Annington Immobilien SE seit dem 11. Juli 2013 im Prime Standard des regulierten Markts der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Durch die Ausgabe nennwertloser Stückaktien flossen der Deutschen Annington Immobilien SE Bruttoerlöse in Höhe von 400,0 Mio. € zu. Zusammen mit der Anfang 2013 erfolgten Sacheinlage in die Kapitalrücklage durch den Altaktionär sind der Deutschen Annington damit seit Jahresbeginn mehr als 600 Mio. € zugeflossen.

Mit dem **BÖRSENGANG** hat die Deutsche Annington einen wichtigen Schritt in Richtung Zukunft getan, um mit einer klaren Strategie und der Erwirtschaftung nachhaltiger Renditen eine Führungsrolle auf dem attraktiven deutschen Wohnimmobilienmarkt einzunehmen. Gleichzeitig ermöglicht uns der Börsengang die weitere Flexibilisierung unserer Finanzierungsstruktur. Als einziges Wohnungsunternehmen in Deutschland mit Investment-Grade-Rating können wir die ganze Bandbreite an Finanzierungsmöglichkeiten nutzen. Wir sind somit bei Finanzierungen noch flexibler und können je nach Marktlage von Zinsvorteilen profitieren.

Die Grundlage für die **NEUE FINANZIERUNGSSTRATEGIE** der Deutschen Annington bildet ein Investment Grade Rating, das wir am 10. Juli 2013 von Standard & Poor's Ltd. erhalten haben. Die Agentur vergab an die Deutsche Annington ein Erstrating von BBB.

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

Mit der **GRÜNDUNG DER DEUTSCHEN ANNINGTON FINANCE B.V.**, mit Sitz in Amsterdam, haben wir eine weitere Grundlage für die Emission von unbesicherten Unternehmensanleihen geschaffen, die wir am 17.07.2013 mit der Platzierung unserer Erstemission mit einem Gesamtvolumen von 1,3 Mrd. € erfolgreich nutzen konnten. Unsere Erstemission bestand aus zwei Tranchen, einer dreijährigen Tranche mit einem Volumen von 700,0 Mio. € und einem Kupon von 2,125 % sowie einer sechsjährigen Tranche im Volumen von 600,0 Mio. € und einem Kupon von 3,125 %. Für beide Anleihen erhielt die Deutsche Annington von Standard & Poor's ein Rating von BBB.

Zur vollständigen Rückzahlung unserer GRAND-Verbriefung haben wir weiterhin mit zwei Banken einen unbesicherten Term Loan in Höhe von 2,5 Mrd. € unterzeichnet. Mit Hilfe dieser Fazilität, welche nach der erfolgreichen Platzierung unserer Anleihen noch mit einem Volumen

von 1,0 Mrd. € in Anspruch genommen wurde, haben wir **DIE VERBLEIBENDEN GRAND-VERBINDLICHKEITEN** am 22. Juli 2013 vollständig abgelöst.

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

Das bereinigte EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) und der FFO 1 (Funds from Operation) lagen über dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Das bereinigte EBITDA erreichte 241,7 Mio. €, was gegenüber dem Vorjahr einem Anstieg von 1,8 % entspricht. Der FFO 1 erhöhte sich um 35,3 % auf 103,4 Mio. €. Das bereinigte EBITDA Vertrieb stieg um 1,6 % auf 19,6 Mio. €.

Der positive Ergebnistrend spiegelt sich auch in der Entwicklung der operativen Kennzahlen wider: Die monatliche Ist-Miete stieg um 2,1 % von 5,24 €/m² (30.06.2012) auf 5,35 €/m² (30.06.2013). Der Leerstand reduzierte sich um 0,6 Prozentpunkte auf 3,9 %. Gleichzeitig stieg die Anzahl verkaufter Wohnungen um 701 Wohnungen auf 2.587 Wohnungen.

Das operative Geschäft selbst entwickelte sich gemäß den Planungen: Im Vorjahr hatten wir unseren Kundenservice neu aufgestellt und in zwei Kernbereiche – Zentraler Kundenservice und Lokaler Kundenservice – unterteilt. Unsere Mitarbeiter im Zentralen Kundenservice in Bochum und im Lokalen Kundenservice vor Ort arbeiten heute Hand in Hand. Hierdurch haben wir eine höhere Flexibilität sowie schnellere Reaktionszeiten im Kundenservice erreicht. Für schriftliche Kundenanfragen haben wir für unsere internen Abläufe einen Reaktionszeitraum definiert, in dem wir Kundenanfragen abschließend klären. **INNERHALB VON 5 BIS 10 WERKTAGEN ERHALTEN KUNDEN EINE VERBINDLICHE ANTWORT.**

Durch **REGELMÄSSIGE MIETERSPRECHSTUNDEN** an allen Standorten haben wir die Kundenbetreuung im Lokalen Kundenservice weiter ausgebaut. Monatlich finden bundesweit etwa 750 Mietersprechstunden statt. Hinzu kommt, dass unsere eigene Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation eine bestmögliche Kundennähe gewährleistet.

PORTFOLIO

Unsere **OBJEKTBETREUER** sind in den Wohnanlagen direkter Ansprechpartner für unsere Mieter und sorgen gleichzeitig für Ordnung und Sauberkeit. Seit Anfang des Jahres führen unserer Objektbetreuer bundesweit an allen Standorten regelmäßig Sicht- und Funktionskontrollen in und an den Gebäuden durch. Ein verbindlicher Leistungskatalog garantiert standortübergreifend eine vergleichbare hohe Qualität dieser wertsteigernden Hausmeisterleistungen. Trotz dieses erweiterten Kundenservices wird die vom Mieter zu zahlende Betriebskostenumlage im Regelfall unter dem Betriebskosten-Spiegel (0,18 Cent/m²/Monat) bleiben.

Seit 2011 werden in unserem Wohnungsbestand Handwerksleistungen, beispielsweise im Maler-, Sanitär-, Heizungs- und Maurerbereich, durch unsere TGS Gesellschaften erbracht. Diesen Kundenservice bauten wir im 1. Halbjahr 2013 mit der Gründung weiterer TGS Gesellschaften regional aus. Wir sind nun mit rund 740 **EIGENEN HANDWERKERN** an allen Standorten der Deutschen Annington vertreten.

Aufgrund unserer Präsenz vor Ort konnten wir im ersten Halbjahr 2013 noch schneller und zuverlässiger auf die Wünsche unserer Kunden eingehen.

Ende 2011 ist die Deutsche Annington eine strategische Partnerschaft mit der Deutschen Telekom eingegangen, um bundesweit den **WOHNUNGSBESTAND MIT MODERNER GLASFASERTECHNIK** auszustatten und über die Tochtergesellschaft Deutsche Multimedia Service GmbH die Mieter mit einem TV-Signal zu versorgen. Zum Ende des Berichtszeitraums waren die ersten 22.000 Wohneinheiten mit einem TV-Signal über die Deutsche Multimedia Service GmbH versorgt.

In den ersten sechs Monaten 2013 haben wir unser Sozialmanagement bundesweit aufgestellt. Mit rund 80 Mitarbeitern beraten wir Mieter in finanziellen Notlagen. Durch die Beratung konnten im Berichtszeitraum über 300 Wohnungsräumungen vermieden werden.

Insgesamt können wir für das erste Halbjahr festhalten, dass wir unsere Ziele erreicht haben – sowohl wirtschaftlich als auch operativ. Auf das inzwischen angebrochene zweite Halbjahr blicken wir entsprechend positiv: Auch hier gehen wir davon aus, dass wir unsere Vorgaben erreichen.

Die Deutsche Annington ist nach Portfoliowert und Anzahl der Wohneinheiten das größte private Immobilienunternehmen in Deutschland. Zum 30.06.2013 bewirtschafteten wir 179.358 eigene Wohnungen, 41.548 Garagen und Stellplätze sowie 1.076 gewerbliche Einheiten. Hinzu kommen 27.024 Wohnungen, die wir im Auftrag Dritter bewirtschaften. Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe bietet bundesweit eigenen Wohnraum in rund 550 Städten und Gemeinden.

Mit einem Gesamtportfolio von 11.447 Mio. m² vermieteter Wohnfläche erzielen wir eine monatliche Ist-Miete von 5,35 €/m². Die Leerstandsquote lag zum Ende des Berichtszeitraums bei 3,9%.

PORTFOLIO-SEGMENTE

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

> AKTIVES MANAGEMENT („OPERATE“)

Fortlaufende Verbesserung der Mieten und effiziente Instandhaltung

> GEBÄUEMODERNISIERUNG („UPGRADE BUILDINGS“)

Investitionen in energetische Modernisierung

> WOHNUNGSMODERNISIERUNG („OPTIMISE APARTMENTS“)

Investitionen in seniorengerechte und höherwertig ausgestattete Wohnungen

> PRIVATISIERUNG („PRIVATISE“)

Einzelverkauf an Privatkunden

> NON-CORE

Opportunistischer Verkauf an private und institutionelle Investoren

Die drei Segmente unseres Vermietungsportfolios – Aktives Management, Gebäudemodernisierung und Wohnungsmodernisierung – stellen gemessen am Verkehrswert 81% unseres Immobilienbestands dar und verfügen über ein überdurchschnittliches Wertsteigerungspotenzial. Weitere 14% unseres Wohnungsbestands umfasst das Segment Privatisierung. Hier erwarten wir durch den Einzelverkauf von Wohnungen an Privatkunden zusätzliche Wertschöpfung. Die vier Portfolio-Segmente – Aktives Management, Gebäudemodernisierung, Wohnungsmodernisierung und Privatisierung – bilden unser Kernportfolio. Es repräsentiert 95% unseres Portfolios gemessen am Verkehrswert.

Fünf Prozent des Bestands verfügen mittel- bis langfristig nur über ein begrenztes Entwicklungspotenzial, da sie sich aufgrund der Lage oder Objektbeschaffenheit nicht für eine Bewirtschaftung durch unsere standardisierten Vermietungsprozesse eignen. Dieser Wohnungsbestand

soll mittelfristig zu Preisen in Anlehnung an den Verkehrswert verkauft werden.

Das Portfolio der Deutschen Annington stellt sich nach der verfeinerten Segmentierung zum 30.06.2013 wie folgt dar:

WOHNUNGSBESTAND 30.06.2013

	Einheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand		Ist-Miete		
			(in %)	Veränderung (in %-Pkte.)	(in Mio. €)	like-for-like (€/m ² /Monat)	Veränderung like-for-like (€/m ² /Monat)
Aktives Management	78.762	4.998	3,1	-0,6	314,0	5,40	+0,10
Gebäudemodernisierung	43.533	2.746	3,0	-0,1	168,9	5,29	+0,09
Wohnungsmodernisierung	21.367	1.335	2,1	-0,1	94,5	6,03	+0,21
Vermietung	143.662	9.079	2,9	-0,4	577,3	5,46	+0,12
Privatisierung	21.753	1.490	5,2	-0,4	89,6	5,28	+0,04
Non-core	13.943	878	11,4	-2,0	39,7	4,27	+0,04
Gesamt	179.358	11.447	3,9	-0,6	706,7	5,35	+0,11

In allen Portfolio-Segmenten entwickelten sich die Mieten gegenüber dem ersten Halbjahr 2012 sehr erfreulich: Die monatliche Ist-Miete (like-for-like) stieg im gesamten Wohnungsbestand um 0,11 €/m² auf 5,35 €/m². Im Vermietungsportfolio – Aktives Management, Gebäudemodernisierung und Wohnungsmodernisierung – erhöhte sich die Ist-Miete (like-for-like) um 0,12 €/m²/Monat und betrug zum Ende des Berichtszeitraums 5,46 €/m²/Monat. Insgesamt verlief die Entwicklung der Mieten like-for-like und absolut gleichförmig.

Die Leerstandsquote verringerte sich in den ersten sechs Monaten 2013 insgesamt um 0,6 Prozentpunkte auf 3,9%. Im Vermietungsportfolio sank die Leerstandsquote um 0,4 Prozentpunkte auf 2,9%. Die Leerstandsquote betrug zum 30. Juli 2013 nach EPRA-Definition 3,4%.

PORTFOLIO-STRATEGIE

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

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

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

> **PRIVATISIERUNG:** Wir planen weiteren Wertzuwachs durch die Privatisierung von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern mit einem gegenüber dem Verkehrswert signifikanten Preisaufschlag zu generieren.

Diese Bestände bilden 14 % des Wohnungsbestands der Deutschen Annington ab. In den letzten drei Jahren wurden jährlich rund 2.500 Wohnungen zu einem Durchschnittspreis von mehr als 20 % über dem zum Verkaufszeitpunkt gültigen Verkehrswert verkauft.

REGIONALE VERTEILUNG GESAMTPORTFOLIO

Der größte Teil unseres Wohnungsbestands befindet sich mit 96 % in Westdeutschland und Berlin. Auf Nordrhein-Westfalen entfallen 53 %. Damit halten wir im bevölkerungsreichsten Bundesland weiterhin auch den mit Abstand größten Bestandsanteil.

WOHNUNGSBESTAND NACH BUNDESLÄNDERN 30.06.2013

	Einheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in Mio. €) (€/m ² /Monat)	
Nordrhein-Westfalen	95.536	5.980	4,3	348,1	5,07
Hessen	21.225	1.344	1,7	103,3	6,51
Bayern	14.340	953	2,1	61,5	5,50
Berlin	12.913	832	1,2	56,2	5,70
Schleswig-Holstein	11.276	703	4,3	41,2	5,12
Niedersachsen	5.719	386	8,2	21,7	5,08
Rheinland-Pfalz	5.182	369	2,8	22,1	5,14
Baden-Württemberg	4.951	346	2,7	21,6	5,36
Sachsen	3.302	206	10,8	10,7	4,84
Sachsen-Anhalt	1.425	96	21,1	4,1	4,47
Hamburg	1.122	65	1,9	5,6	7,35
Thüringen	1.065	69	5,9	4,0	5,19
Mecklenburg-Vorpommern	641	49	2,2	3,3	5,72
Brandenburg	576	42	4,0	2,9	5,84
Bremen	66	5	3,0	0,3	5,83
Saarland	19	1	5,3	0,1	4,76
Gesamt	179.358	11.447	3,9	706,7	5,35

Mit 118.097 Wohneinheiten konzentrieren sich rund 66 % des Wohnungsportfolios auf unsere 25 größten Standorte. Die drei größten Standorte sind Dortmund, Berlin und Essen. Insgesamt befindet sich ein großer Teil unseres Wohnungsbestands in Städten und Regionen mit guten Wachstumsperspektiven und positiver Entwicklung

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

WOHNUNGSBESTAND 25 GRÖSSTE STANDORTE 30.06.2013

	Einheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in Mio. €) (€/m ² /Monat)	
Dortmund	17.632	1.075	2,8	59,7	4,76
Berlin	12.913	832	1,2	56,2	5,70
Essen	10.091	618	6,0	36,0	5,18
Frankfurt am Main	10.029	621	0,6	52,4	7,08
Gelsenkirchen	7.872	482	6,9	24,7	4,59
Bochum	7.631	440	2,6	26,2	5,10
Duisburg	4.738	282	4,2	15,9	4,91
München	4.674	311	0,6	23,2	6,26
Herne	4.583	281	4,5	15,1	4,69
Bonn	4.261	299	2,3	21,0	6,00
Köln	4.007	264	2,5	19,7	6,35
Gladbeck	3.272	200	3,0	11,4	4,88
Herten	2.722	175	4,2	9,2	4,55
Marl	2.514	168	7,9	9,4	5,10
Düsseldorf	2.489	163	2,3	13,2	6,89
Aachen	2.186	145	1,7	9,1	5,35
Wiesbaden	2.073	138	2,0	11,8	7,29
Bergkamen	2.020	134	8,5	6,5	4,49
Geesthacht	1.999	114	4,5	7,2	5,54
Bottrop	1.925	121	4,1	7,1	5,06
Kassel	1.867	116	3,0	6,5	4,83
Castrop-Rauxel	1.707	100	4,7	5,8	5,10
Recklinghausen	1.658	110	3,6	6,0	4,76
Nürnberg	1.632	112	1,2	7,7	5,80
Flensburg	1.602	106	4,3	5,8	4,80
Zwischensumme 25 größte Standorte	118.097	7.408	3,3	467,0	5,43
Übrige Orte	61.261	4.039	5,0	239,6	5,20
Gesamt	179.358	11.447	3,9	706,7	5,35

REGIONALE VERTEILUNG VERMIETUNGSPORTFOLIO

Im Vermietungsportfolio der Deutschen Annington sind die drei Portfolio-Segmente Aktives Management, Gebäudemodernisierung und Wohnungsmodernisierung zu-

sammengefasst. Die nachfolgende Übersicht zeigt die Verteilung des Vermietungsportfolios nach Bundesländern mit Angaben zur Wohnfläche, zum Leerstand sowie zur Ist-Miete:

VERMIETUNGSPORTFOLIO NACH BUNDESLÄNDERN 30.06.2013

	Einheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in Mio. €) (€/m ² /Monat)	
Nordrhein-Westfalen	78.434	4.853	3,6	288,0	5,13
Hessen	17.633	1.110	1,4	86,4	6,58
Bayern	10.197	674	1,7	45,5	5,73
Berlin	12.479	803	1,1	54,4	5,71
Schleswig-Holstein	9.007	548	3,6	32,4	5,13
Niedersachsen	1.894	136	3,0	9,7	6,08
Rheinland-Pfalz	3.907	273	1,9	16,7	5,20
Baden-Württemberg	3.710	266	1,3	17,7	5,61
Sachsen	2.823	178	8,1	9,6	4,89
Sachsen-Anhalt	503	34	5,8	2,0	5,22
Hamburg	1.118	64	1,8	5,6	7,35
Thüringen	797	53	3,6	3,3	5,45
Mecklenburg-Vorpommern	641	49	2,2	3,3	5,72
Brandenburg	469	34	1,3	2,5	6,08
Bremen	50	3	2,0	0,3	6,51
Saarland	0	0	0,0	0,0	0,00
Gesamt	143.662	9.079	2,9	577,3	5,46

Zum 30.06.2013 entfallen mit 100.498 Wohneinheiten rund 70 % des Vermietungsportfolios auf unsere 25 größten Standorte. Der restliche Bestand von 43.164 Wohnein-

heiten verteilt sich deutschlandweit auf rund 525 Städte und Gemeinden und konzentriert sich mit rund 88 % auf Westdeutschland und Berlin.

VERMIETUNGSPORTFOLIO 25 GRÖSSTE STANDORTE 30.06.2013

	Einheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete (in Mio. €)	Ist-Miete (€/m ² /Monat)
Dortmund	15.755	955	2,5	53,2	4,77
Berlin	12.479	803	1,1	54,4	5,71
Essen	7.798	469	5,2	27,8	5,23
Frankfurt am Main	8.752	534	0,6	45,6	7,16
Gelsenkirchen	6.106	367	6,8	19,5	4,76
Bochum	6.959	398	2,2	23,8	5,09
Duisburg	3.325	190	4,2	11,0	5,04
München	3.935	259	0,5	18,9	6,12
Herne	3.817	235	4,2	12,6	4,69
Bonn	3.810	267	1,9	18,7	5,94
Köln	3.051	199	1,8	14,9	6,35
Gladbeck	2.709	164	2,3	9,7	5,05
Herten	2.046	127	3,6	7,1	4,85
Marl	1.948	127	6,2	7,2	5,09
Düsseldorf	2.033	133	1,5	10,8	6,86
Aachen	2.073	138	1,6	8,7	5,36
Wiesbaden	1.730	114	1,7	9,7	7,23
Bergkamen	1.729	112	6,2	5,6	4,48
Geesthacht	1.577	87	4,9	5,5	5,55
Bottrop	1.278	79	2,5	4,9	5,34
Kassel	1.679	103	3,3	5,8	4,84
Castrop-Rauxel	1.518	88	4,2	5,1	5,10
Recklinghausen	1.509	99	3,6	5,5	4,80
Flensburg	1.390	89	4,5	5,0	4,87
Kiel	1.492	89	1,4	5,4	5,15
Zwischensumme 25 größte Standorte	100.498	6.222	2,8	396,6	5,47
Übrige Orte	43.164	2.857	3,2	180,8	5,45
Gesamt	143.662	9.079	2,9	577,3	5,46

VERKÄUFE PRIVATISIERUNG UND NON-CORE

VERKÄUFE PRIVATISIERUNG

in Mio. €	H1 2013	H1 2012
Wohnungsverkäufe (Anzahl WE)	1.457	1.363
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	124,3	116,2
Verkehrswertabgänge*	-102,4	-96,6
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	21,9	19,6
Verkehrswert step-up in %	21,4	20,3

* Die Verkehrswertabgänge inklusive Zeiteffekte der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien

Im Portfolio-Segment Privatisierung stieg die Anzahl verkaufter Wohnungen infolge eines anhaltend guten Marktfelds von 1.363 um 6,9% auf 1.457 Wohneinheiten. Die Veräußerungserlöse erhöhten sich um 7,0% auf 124,3 Mio. €. Aufgrund eines verbesserten Verhältnisses des Vertriebsergebnisses zu den Verkehrswertwertabgängen stieg der Verkehrswert step-up im Halbjahresvergleich um 1,1 Prozentpunkte auf 21,4%.

VERKÄUFE NON-CORE

in Mio. €	H1 2013	H1 2012
Wohnungsverkäufe (Anzahl WE)	1.130	523
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	39,3	22,3
Verkehrswertabgänge*	-37,6	-18,2
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	1,7	4,1
Verkehrswert step-up in %	4,5	22,3

* Die Verkehrswertabgänge inklusive Zeiteffekte der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien

Aus dem Portfolio-Segment Non-Core verkauften wir deutlich mehr Einheiten als im Vorjahreszeitraum. Die Anzahl verkaufter Wohneinheiten stieg um 607 Wohneinheiten auf 1.130 Wohneinheiten. Der Verkehrswert step-up der Verkäufe ging um 17,8 Prozentpunkte auf 4,5% zurück. Der vergleichsweise hohe Verkehrswert step-Up im ersten Halbjahr 2012 resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf

von einzelnen Gewerbeobjekten. Darüber hinaus haben wir durch den Verkauf von unbebauten Grundstücken Erlöse in Höhe von 3,2 Mio. € erzielt. Demgegenüber standen Verkehrswertabgänge in Höhe von 1,3 Mio. €.

Im Portfolio-Segment Non-Core, das etwa 5% unseres Gesamtbestands umfasst, werden Wohneinheiten ausgewiesen, die mittel- bis langfristig nur über ein unterdurchschnittliches Wachstumspotenzial verfügen und beschleunigt in Anlehnung an den Verkehrswert verkauft werden.

MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Unser Ziel, unsere Wohnungsbestände und das Wohnumfeld kontinuierlich qualitativ zu verbessern, verfolgen wir auch 2013 konsequent weiter. Unser Investitionsprogramm konzentriert sich auf energiesparende Gebäudemodernisierungen, Sanierung von Wohnungen zum seniorenfreundlichen Wohnen sowie die Sanierung von Wohnungen zur Erreichung eines gehobenen Wohnstandards.

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

Bei den geplanten Investitionen in unsere Gebäude berücksichtigen wir den demografischen Wandel. Rund 40,0% unserer Mieter sind älter als 60 Jahre und viele von ihnen wollen so lange wie möglich in ihrer Wohnung bleiben. Wir planen 2013 für insgesamt rund 10,0 Mio. € den seniorengerechten Umbau von rund 670 Wohnungen nach KfW-Standard.

In den ersten sechs Monaten 2013 wurde für 1.050 Wohnungen mit der Umsetzung von Modernisierungsprojekten begonnen. Insgesamt wird die Deutsche Annington Immobilien Gruppe im laufenden Geschäftsjahr deutschlandweit voraussichtlich 71 Modernisierungsprojekte für 2.397 Wohnungen durchführen.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG IM 1. HALBJAHR 2013

KONJUNKTUR UND BRANCHENUMFELD

Nach Angaben des Instituts für Wirtschaftsforschung an der Universität München (ifo) ist die Wirtschaft in Deutschland schwach in das neue Jahr gestartet, im ersten Quartal 2013 stieg das reale Bruttoinlandsprodukt nur um 0,1%. Zuvor war die gesamtwirtschaftliche Produktion sogar sehr kräftig, nämlich um 0,7%, gesunken. Zur Stabilisierung im ersten Quartal 2013 trug fast ausschließlich der private Konsum bei. Der Außenbeitrag lieferte kaum Impulse. Trotz steigenden Arbeitsvolumens und gestiegenem Arbeitsangebot erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen leicht.

Der ifo-Geschäftsklimaindex stabilisierte sich in den vergangenen Monaten auf einem überdurchschnittlichen Niveau, so dass sich die Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte voraussichtlich weiter beleben wird. Sofern die Eurokrise nicht erneut massiv eskaliert, sind auch die Perspektiven für das kommende Jahr günstig. Im Jahresdurchschnitt 2013 dürfte das reale Bruttoinlandsprodukt nach ifo-Angaben um 0,6% zunehmen.

Die günstige Nachfragesituation auf dem deutschen Wohnungsmarkt ist begleitet von einem Aufwärtstrend bei Mieten und Kaufpreisen. Dies gilt insbesondere für die Ballungsräume in Westdeutschland.

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

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

GESCHÄFTSENTWICKLUNG**WESENTLICHE KENNZAHLEN GESCHÄFTSENTWICKLUNG DEUTSCHE ANNINGTON**

in Mio. €	H1 2013	H1 2012
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	532,2	541,1
davon Mieteinnahmen	364,0	365,4
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	222,1	218,2
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	166,9	140,3
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	19,6	19,3
EBITDA IFRS	225,9	239,3
Bereinigtes EBITDA	241,7	237,5
FFO 1	103,4	76,4
FFO 2 (inkl. Vertriebsergebnis)	123,0	95,7
AFFO	91,8	70,1
	30.06.13	31.12.12
NAV	4.358,8	3.448,9
	H1 2013	H1 2012
Mitarbeiter (Anzahl)	2.560	1.592
Wohnungsverkäufe (gebuchte Verkäufe, Anzahl WE)	2.587	1.886
Privatisierung	1.457	1.363
Sonstige Hausverkäufe	1.130	523
Leerstandsquote in %	3,9	4,5
Monatliche Ist-Miete (€/m²)	5,35	5,24
Wohnimmobilieneigenbestand (Anzahl WE)	179.358	184.923

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

BEWIRTSCHAFTUNG**BEREINIGTES EBITDA BEWIRTSCHAFTUNG**

in Mio. €	H1 2013	H1 2012
Mieteinnahmen	364,0	365,4
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	9,1	9,1
Betriebskostensaldo	- 8,6	- 9,2
Sonstige Aufwendungen aus der Bewirtschaftung	- 142,4	- 147,1
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	222,1	218,2

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

Das **BEREINIGTE EBITDA** des Segments Bewirtschaftung stieg im ersten Halbjahr 2013 um 3,9 Mio. € auf 222,1 Mio. €.

Die **MIETEINNAHMEN** lagen – trotz des im Vergleich zum Vorjahr verkaufsbedingt verringerten Wohnungsbestands – mit 364,0 Mio. € nur leicht unter dem Vorjahreswert von 365,4 Mio. €. Wesentliche Einflussfaktoren waren ein geringerer Leerstand sowie die im Vergleich zum Vorjahreszeitraum höheren monatlichen Durchschnittsmieten.

Die **LEERSTANDSQUOTE** lag zum Ende des Berichtszeitraumes mit 3,9 % um 0,6 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert von 4,5 %. Hierdurch konnten wir die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen um 9,3 % auf 18,5 Mio. € senken.

Die monatliche **IST-MIETE** stieg im ersten Halbjahr 2013 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum durchschnittlich um 2,1 % auf 5,35 €/m²/ (30.06.2012: 5,24 €/m²). Die Mietanhebungen konnten wir über Mietanpassungen sowie in Verbindung mit Modernisierungsmaßnahmen realisieren. Eine Verbesserung der Wohnqualität durch Modernisierungsmaßnahmen erlaubt es Vermietern, einen Anteil der Kosten auf die Mieter umzulegen.

Der **BETRIEBSKOSTENSALDO** verringerte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 0,6 Mio. € auf 8,6 Mio. €. Diese Entwicklung resultiert in erster Linie aus dem Rückgang der Leerstände. Die sonstigen Aufwendungen aus der Bewirtschaftung sanken in den ersten sechs Monaten 2013 um 4,7 Mio. € auf 142,4 Mio. €. Hierzu trugen verbesserte Geschäftsprozesse (2,8 Mio. €) sowie ein Rückgang der Wertberichtigungen von Forderungen (1,0 Mio. €) infolge eines verbesserten Forderungsmanagements bei. In den sonstigen Aufwendungen aus der Bewirtschaftung sind 60,8 Mio. € (30.06.2012: 61,7 Mio. €) Instandhaltungsaufwendungen inklusive Instandhaltungsleistungen durch unsere eigene Handwerkerorganisation enthalten.

VERTRIEB

BEREINIGTES EBITDA VERTRIEB

in Mio. €	H1 2013	H1 2012
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	166,9	140,3
Buchwerte der veräußerten Immobilien	- 154,0	- 121,9
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien*	11,1	12,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (IFRS)	24,0	31,2
Wertveränderung (Realisiert) der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien*	- 11,1	- 12,8
Wertveränderung aus dem Abgang zur Veräußerung gehaltenen Immobilien*	12,7	8,1
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	25,6	26,5
Betriebliche Aufwendungen	- 6,0	- 7,2
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	19,6	19,3

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

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

Im ersten Halbjahr 2013 stiegen die **ERLÖSE AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN** um 26,6 Mio. € auf 166,9 Mio. € (30.06.2012: 140,3 Mio. €). Hier wirkte sich die im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erhöhte Anzahl verkaufter Wohnungen aus.

Bundesweit haben wir in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres 2.587 Wohnungen (30.06.2012: 1.886 Wohnungen) veräußert. Hiervon entfielen 1.457 Wohnungen (30.06.2012: 1.363 Wohnungen) auf das Privatisierungsprogramm und 1.130 Wohnungen (30.06.2012: 523 Wohnungen) auf den Non-Core-Wohnungsbestand (siehe hierzu auch S. 20). Somit resultiert der deutliche Anstieg der Wohnungsverkäufe

im Wesentlichen aus der im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erhöhten Anzahl verkaufter Bestände im Rahmen unserer Portfolioanpassungen. Zusätzlich besteht weiterhin eine starke Nachfrage nach Wohnungen zur Eigennutzung bzw. als langfristige Kapitalanlage.

Das **BEREINIGTE EBITDA VERTRIEB** lag infolge der erhöhten Anzahl von Wohnungsverkäufen mit 19,6 Mio. € um 0,3 Mio. € über dem Vorjahreswert von 19,3 Mio. €. Der hohe Anteil von Verkäufen aus dem Portfolio-Segment Non-Core führte dazu, dass der Anstieg des bereinigten EBITDA Vertrieb nicht deutlicher ausfiel. Der Fair Value step-up für diese Wohnungsbestände liegt im Allgemeinen unter dem Fair Value step-up bei Privatisierungsverkäufen.

Die **BETRIEBLICHEN AUFWENDUNGEN** konnten um 1,2 Mio. € auf 6,0 Mio. € verringert werden.

FFO

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

in Mio. €	H1 2013	H1 2012
Periodenergebnis	440,2	111,5
Zinsaufwendungen/-erträge	121,5	160,9
Ertragsteuern	185,3	44,7
Abschreibungen	2,8	2,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-523,9	-80,7
= EBITDA IFRS	225,9	239,3
Sondereinflüsse	14,2	2,9
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	1,6	-4,7
= Bereinigtes EBITDA	241,7	237,5
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	-19,6	-19,3
= EBITDA exkl. Vertriebs- ergebnis (bereinigt um Sondereinflüsse)	222,1	218,2
Zinsaufwand FFO	-114,7	-138,2
Laufende Ertragsteuern	-4,0	-3,6
= FFO 1	103,4	76,4
Substanzwahrende Investitionen	-11,6	-6,3
= AFFO	91,8	70,1
FFO 2 (FFO 1 inkl. Vertriebs- ergebnis)	123,0	95,7

Das Periodenergebnis erhöhte sich im ersten Halbjahr im Vergleich zum Vorjahr um 328,7 Mio. € auf 440,2 Mio. €. Wesentlicher Einflussfaktor war der deutliche Anstieg des Ergebnisses aus der Bewertung von Investment Properties.

Die Deutsche Annington nutzte erstmalig die verfeinerte Methode vom externen Gutachter CBRE Group, Inc. und verwendete die Bewertungsergebnisse von CBRE im Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2013. Zur Ermittlung der Fair Values von Investment Properties wendete CBRE die DCF-Bewertungsmethodik an. Dabei wurden bestimmte Annahmen und Schätzungen im Einklang mit allgemein auf dem Markt anerkannten und verwendeten Ansätzen getroffen. Auf vergleichbarer Basis zum bisher angewandten Ertragswertverfahren (income capitalisation method), unter Verwendung der von CBRE ermittelten Markteinschätzung, wäre das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen der ersten drei Monate des Jahres 2013 rund 42,0 Mio. € geringer ausgefallen. Zum 30. Juni 2013 erfolgte eine Fortschreibung der Fair Values durch den externen Gutachter CBRE Group, Inc. Die im Rahmen der CBRE-Bewertung verfeinerten Ansätze von Annahmen und Einschätzungen sowie die insgesamt positive Marktentwicklung führten im ersten Halbjahr insgesamt zu einem Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von 523,9 Mio. € (30.06.2012: 80,7 Mio. €). Durch das verbesserte Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties ergibt sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum eine deutliche Erhöhung der Ertragsteuern um 140,6 Mio. € auf 185,3 Mio. €

Das **EBITDA IFRS** lag im ersten Halbjahr mit 225,9 Mio. € unter dem Vorjahreswert (30.06.2012: 239,3 Mio. €). Der Rückgang beruht im Wesentlichen auf erhöhten Sondereinflüssen. Diese lagen mit 14,2 Mio. € um 11,3 Mio. € über dem Vorjahreswert und wurden durch zusätzliche Aufwendungen für Refinanzierungen, Eigenkapitalerhöhung (soweit nicht gegen die Verbindlichkeiten bzw. Eigenkapital abzusetzen) und die IPO Vorbereitung beeinflusst.

Das um Sondereinflüsse **BEREINIGTE EBITDA** stieg um 4,2 Mio. € auf 241,7 Mio. € (30.06.2012: 237,5 Mio. €). Die positive Entwicklung resultiert vor allem aus einem um 3,9 Mio. € auf 222,1 Mio. € erhöhten bereinigten EBITDA Bewirtschaftung.

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

SONDEREINFLÜSSE

in Mio. €	H1 2013	H1 2012
Entwicklung neuer Geschäftsfelder	2,9	1,8
Geschäftsprozessentwicklung und Reorganisationsmaßnahmen	0,4	0,0
Abfindungszahlungen	0,1	-0,2
Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen, soweit nicht gegen die Verbindlichkeiten bzw. Eigenkapital abzusetzen	4,9	0,8
IPO Vorbereitung	5,9	0,5
Summe Sondereinflüsse	14,2	2,9

Der **FFO 2** (FFO 1 inkl. Vertriebsergebnis) stieg im Halbjahresvergleich um 28,5 % auf 123,0 Mio. €. Positiv wirkte sich hier ein um 23,5 Mio. € auf 114,7 Mio. € gesunkener Zinsaufwand FFO in Verbindung mit geleisteten Tilgungen auf die Finanzverbindlichkeiten aus. Im Zinsaufwand spiegeln sich der Zinszahlungssaldo unter Berücksichtigung von Korrekturen durch Zinsabgrenzungseffekte wider.

ÜBERLEITUNG FINANZERGEBNIS/ZINSAUFWANDSSALDO

in Mio. €	H1 2013	H1 2012
Erträge aus Ausleihungen	1,0	1,0
Zinserträge	5,9	1,1
Zinsaufwendungen	-128,4	-163,0
Finanzergebnis	-121,5	-160,9
Anpassungen:		
Transaktionskosten	5,6	9,2
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	15,2	0,0
Effekte aus der Bewertung von Darlehen	-24,1	4,5
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen/EK02	7,2	9,3
Zinsabgrenzungen	-13,2	-3,0
Sonstige Effekte	2,9	-0,3
Zinszahlungssaldo	-127,9	-141,2
Korrektur Zinsabgrenzungen	13,2	3,0
Zinsaufwand FFO	-114,7	-138,2

Das **FINANZERGEBNIS** verbesserte sich um 39,4 Mio. € auf 121,5 Mio. €. Diese Entwicklung resultiert im Wesentlichen aus verringerter Zinsaufwendungen infolge der Restrukturierung der GRAND-Refinanzierung sowie die im ersten Halbjahr 2013 insgesamt geleisteten Tilgungen. Die Zinsaufwendungen verringerten sich um 34,6 Mio. € auf 128,4 Mio. €. Gegenläufig wirkten sich Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen durch die im Berichtszeitraum vorgenommenen Tilgungen aus.

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Das Eigenkapital der Deutschen Annington Immobilien Gruppe erhöhte sich in den ersten sechs Monaten von 2.677,4 Mio. € auf 3.409,9 Mio. €. Neben dem Beitrag durch das Periodenergebnis resultiert diese Steigerung in Höhe von 732,5 Mio. € im Wesentlichen aus Kapitaleinlagen durch den bisherigen Alleinaktionär.

Die Eigenkapitalquote stieg von 25,2% zum Bilanzstichtag 2012 auf 30,9% zum 30.06. dieses Jahres.

DARSTELLUNG DER KONZERNBILANZSTRUKTUR

	30.06.2013		31.12.2012	
	in Mio. €	%	in Mio. €	%
Langfristige Vermögenswerte	10.621,0	96,3	9.946,8	93,8
Kurzfristige Vermögenswerte	413,3	3,7	661,5	6,2
AKTIVA	11.034,3	100,0	10.608,3	100,0
Eigenkapital	3.409,9	30,9	2.677,4	25,2
Langfristige Schulden	6.892,9	62,5	6.940,5	65,5
Kurzfristige Schulden	731,5	6,6	990,4	9,3
PASSIVA	11.034,3	100,0	10.608,3	100,0

Analog dazu erhöhte sich der Net Asset Value (NAV) der Deutschen Annington Immobilien Gruppe. Der NAV und der Triple-NAV nach EPRA stellen sich in nachfolgender Tabelle wie folgt dar.

NETTOVERMÖGENSDARSTELLUNG (NAV) BEI ANWENDUNG VON IAS 40

in Mio. €	30.06.2013	31.12.2012
Eigenkapital der Aktionäre der DAIG gem. Bilanz	3.395,5	2.666,4
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	47,6	67,1
Latente Steuern	915,7	715,4
NAV	4.358,8	3.448,9

NNNAV entspricht dem ausgewiesenen Eigenkapital der DAIG Aktionäre

Der wesentliche langfristige Vermögenswert des Konzerns sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties). Die abschließende Bewertung der Immobilien sowie die Aktivierung von Modernisierungsaufwendungen führte zu einem durchschnittlichen Anstieg der Zeitwerte der Investment Properties gem. IAS 40 um durchschnittlich 15,0%.

In den ersten sechs Monaten kam es zu einer Rückführung der lang- und kurzfristigen Darlehen infolge der umgesetzten Restrukturierung der GRAND-Refinanzierung. Durch die damit verbundenen Tilgungsleistungen reduzierten sich die lang- und kurzfristigen Schulden um 306,5 Mio. €.

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

Die notwendigen Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen werden durch unsere eigene Handwerkerorganisation sowie durch externe Dienstleister durchgeführt.

Die Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen betrug zum 30.06.2013 89,4 Mio.€ (30.06.2012: 95,2 Mio. €). Nach der Eliminierung des Zwischengewinns der Handwerkerorganisation verblieb ein Nettoaufwand in Höhe von 85,0 Mio.€ (30.06.2012: 94,0 Mio. €). Darin enthalten sind 16,9 Mio. € Personalaufwand und sonstige Kosten unserer eigenen Handwerkerorganisation (30.06.2012: 4,1 Mio. €).

Die im Konzernabschluss erfassten Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen beinhalten neben Aufwendungen für Instandhaltungen auch substanzwahrende Investitionen und Modernisierungsmaßnahmen. Die Modernisierungsmaßnahmen lagen mit 6,3 Mio. € um 18,4 Mio. € unter dem Vorjahreswert. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stiegen die substanzwahrenden Investitionen um 5,3 Mio.€ auf 11,6 Mio. €.

INSTANDHALTUNGEN UND MODERNISIERUNG

in Mio. €	H1 2013	H1 2012
Umsatz der eigenen Handwerkerorganisation	56,7	18,5
Eingekaufte Dienstleistungen	32,7	76,7
Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen	89,4	95,2
Im Konzernabschluss eliminierte Zwischengewinne der eigenen Handwerkerorganisation	- 4,4	- 1,2
Im Konzernabschluss erfasste Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen	85,0	94,0
davon Aufwendungen für Instandhaltungen*	67,1	63,0
davon Substanzwahrende Investitionen	11,6	6,3
davon Modernisierungsmaßnahmen	6,3	24,7

* Darin enthalten 50,2 Mio. € Material- und Sachaufwand sowie 16,9 Mio. € Personalaufwand und sonstige Kosten unserer eigenen Handwerkerorganisation.

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

CASHFLOW

DARSTELLUNG DER KAPITALFLUSSRECHNUNG

in Mio. €	H1 2013	H1 2012
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	151,8	216,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	126,5	84,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 526,0	- 371,3
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	- 247,7	- 70,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	470,1	278,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	222,4	207,9

Der **CASHFLOW** aus der betrieblichen Tätigkeit verringerte sich um 64,8 Mio. € auf 151,8 Mio. € vor allem aufgrund von Zahlungen für ausstehende Rechnungen sowie verwendeter Personalrückstellungen. Der hohe Vorjahreswert von 216,6 Mio. € enthält 37,7 Mio. € aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit erhöhte sich im Berichtszeitraum um 42,4 Mio. € auf 126,5 Mio. € aufgrund deutlich gestiegener Immobilienverkäufe. Gleichzeitig wirkten sich hier geringere Ausgaben für Investitionen in unseren Immobilienbestand aus. Sie gingen im ersten Halbjahr um 8,2 Mio. € auf 23,0 Mio. € zurück.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit spiegelt insbesondere die Restrukturierung der GRAND-Refinanzierung und die damit verbundenen Tilgungsleistungen wider.

ERLÄUTERUNGEN ZU UNSEREN KENNZAHLEN

BEREINIGTES EBITDA

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

BEREINIGTES EBITDA BEWIRTSCHAFTUNG

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

BEREINIGTES EBITDA VERTRIEB

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

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

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

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

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

FINANZIERUNG

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

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

Hiervon wurden bereits zum 30.06.2013 Finanzierungen mit einem Volumen von über 1 Mrd. € ausbezahlt: Mit der Berlin Hyp und der Landesbank Berlin haben wir eine Refinanzierung über 656,5 Mio. € mit einer Laufzeit von 5 Jahren vereinbart. Ein Darlehensvertrag über 39,5 Mio. € und einer Laufzeit von 10 Jahren konnte mit einem deutschen Versorgungswerk abgeschlossen werden. Die Auszahlung dieser Finanzierungen erfolgte vor dem vereinbarten GRAND-Zinszahlungstermin. Daher wurden die entsprechenden Verbindlichkeiten gegenüber GRAND bereits getilgt.

Mit der AXA konnte ein Darlehen über 179,0 Mio. € ebenfalls mit einer fünfjährigen Laufzeit vereinbart und ausbezahlt werden. Ende Juni 2013 ist aus dem größten Teilportfolio ein Teil der Objekte abgespalten, in eine neue Gesellschaftsstruktur übertragen und mit einem Darlehen der NordLB über 132,0 Mio. € refinanziert worden. Die Darlehenslaufzeit beträgt bis zu 15 Jahre.

Über eine Laufzeit von 5 Jahren haben wir mit der Pfandbriefbank einen Finanzierungsvertrag über 208,0 Mio. € geschlossen. Die Landesbank Berlin, die Berlin Hyp und die Landesbank Baden-Württemberg haben uns eine weitere Finanzierung in Höhe von 490,0 Mio. € mit siebenjähriger Laufzeit zur Verfügung gestellt. Dieses Darlehen ist ebenso wie das Darlehen der Pfandbriefbank vor dem GRAND-Zinszahlungstermin am 22. Juli 2013 zur Auszahlung gekommen.

Die Erlöse dieser Finanzierungen werden am kommenden GRAND-Zinszahlungstermin im Juli zur Rückführung der entsprechenden Verbindlichkeiten aus der Verbriefung verwandt.

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

Im Berichtszeitraum wurde die grundsätzliche Finanzierungsstrategie geändert, so dass künftig Anleihen zur Portfoliofinanzierung durch die Deutsche Annington Immobilien SE oder entsprechende Tochtergesellschaften begeben werden. Eine wesentliche Voraussetzung hierfür war die Vergabe eines BBB Ratings durch Standard & Poor's an die Deutsche Annington Immobilien SE am 10.06.2013.

Hierzu haben wir einen unbesicherten Kreditvertrag über 2,5 Mrd. € mit zwei Banken abgeschlossen, der nach einem Börsengang zur Auszahlung gelangte und dann kurzfristig durch entsprechende Anleihen refinanziert wurde.

Der durchschnittliche Zinssatz der Kreditverbindlichkeiten der Deutschen Annington betrug zum Stichtag 3,62%. Er lag damit um 0,77 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert von 4,39%. Die mit den Kreditverbindlichkeiten verbundenen vertraglich vereinbarten Kennzahlen wurden, wie schon in der Vergangenheit, immer eingehalten.

Im Ergebnis führte die restrukturierte GRAND-Verbriefung zu einer ausgewogenen Fälligkeitsstruktur.

NACHTRAGSBERICHT

Am 08. Juli 2013 hat die Deutsche Annington Immobilien SE gemeinsam mit der Monterey Holding I.S.à.r.l. (der „Verkaufende Aktionär“) und den Konsortialbanken beschlossen, institutionellen Anlegern im Rahmen eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens am 09. Juli 2013 neue und bestehende Aktien der Deutschen Annington anzubieten. Die Aktie der Deutschen Annington Immobilien SE ist seit dem 11. Juli 2013 im Prime Standard des regulierten Markts der Frankfurter Wertpapierbörse notiert (siehe Kapitel 28 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, im Anhang).

Durch die Ausgabe nennwertloser Stückaktien flossen der Deutschen Annington Immobilien SE Bruttoerlöse in Höhe von 400,0 Mio. € zu. Die Nettoerlöse belaufen sich unter Berücksichtigung der erwarteten Kapitalbeschaffungskosten auf 377,7 Mio. €. Einen Teil der Nettoerlöse (220,0 Mio. €) wurden am 22. Juli 2013 zur Rückführung der Portfoliofinanzierung der Deutschen Annington WOGÉ Vier GmbH & Co.KG, Düsseldorf genutzt.

Nach dem Berichtsstichtag wurden die im ersten Halbjahr 2013 unterzeichneten Kreditverträge über vier Teilportfolien mit der Berlin Hyp (490,0 Mio. €) mit einer Laufzeit bis zum 30.06.2020 und über zwei weitere Teilportfolien mit der Pfandbriefbank (208,0 Mio. €) mit einer Laufzeit von 5 Jahren planmäßig ausgezahlt.

Über die Deutsche Annington Finance B.V., Amsterdam, hat der Konzern am 17.07.2013 in seiner Erstemission von Unternehmensanleihen ein Gesamtvolumen von 1,3 Mrd. € erzielt. Die Erstemission bestand aus zwei Tranchen, einer dreijährigen Tranche mit einem Volumen von 700,0 Mio. € und einem Kupon von 2,125% sowie einer sechsjährigen Tranche im Volumen von 600,0 Mio. € und einem Kupon von 3,125%. Die Deutsche Annington erhielt für beide Tranchen von Standard & Poor's ein Rating von BBB.

Am 18. Juli 2013 lösten wir die verbleibenden GRAND-Verbindlichkeiten vollständig ab. Hierzu haben wir einen unbesicherten Term Loan in Höhe von 2,5 Mrd. € unterzeichnet. Nach der erfolgreichen Platzierung unserer Anleihen haben wir diese Fazilität mit einem Volumen von 1,0 Mrd. € in Anspruch genommen.

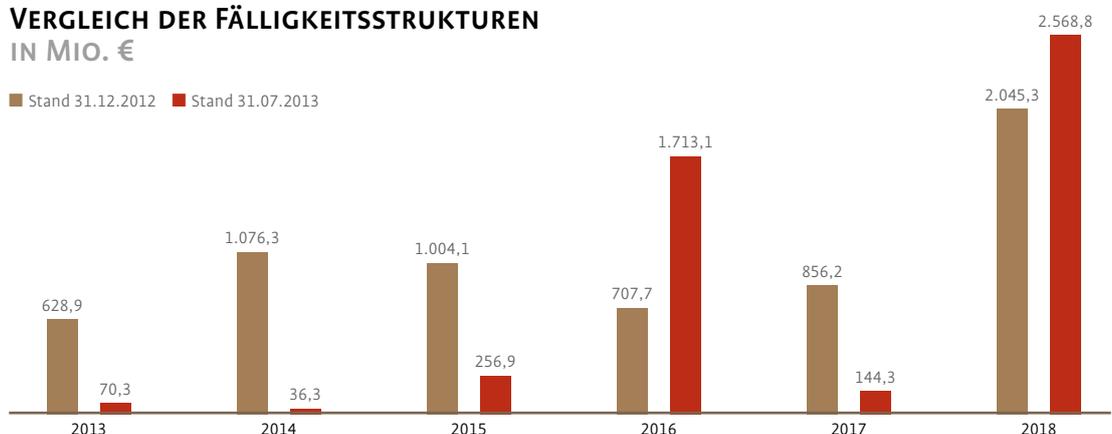
Hinsichtlich detaillierter Angaben verweisen wir auf die entsprechenden Ausführungen im Anhang.

Aufgrund der veränderten Finanzierungsstruktur nach dem Berichtsstichtag hat sich der durchschnittliche Zinssatz für die Kreditverbindlichkeiten der Deutschen Annington verringert. Er lag zum 31.07.2013 mit 2,84% um 0,78 Prozentpunkte unter dem Wert von 3,62% am 30.06.2013.

Die neue Finanzierungsstruktur der Deutschen Annington führte zum 31.07.2013 zu folgender Fälligkeitsstruktur:

VERGLEICH DER FÄLLIGKEITSSTRUKTUREN IN MIO. €

■ Stand 31.12.2012 ■ Stand 31.07.2013



RISIKOBERICHT

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

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

Insbesondere im Rahmen der sogenannten Finanzkrise sind die Liquiditätsrisiken aus Finanzierungen mit hohen Volumina (Volumenrisiken) im Finanzierungsbereich deutlich geworden. Zur Begrenzung dieser Risiken überwachen wir laufend die Finanzierungsmärkte und sind darüber hinaus in ständigem Kontakt mit vielen verschiedenen Marktteilnehmern und überwachen kontinuierlich alle zur Verfügung stehenden Finanzierungsoptionen am Kapital- und Bankenmarkt.

Zusätzlich unterziehen wir unsere bestehenden Finanzierungen einer frühzeitigen Überprüfung vor der jeweiligen Endfälligkeit um eine Refinanzierbarkeit sicherzustellen. Der Erfolg dieser Strategie zeigt sich in den erfolgreichen Refinanzierungen der GRAND- sowie der Opera-Verbriefung 2012, wobei insbesondere aus der GRAND-Restrukturierung eine signifikante Reduzierung des Volumenrisikos resultiert. Wir erwarten auch in der Zukunft, die notwendigen Volumina unter Verwendung aller Finanzierungsinstrumente refinanzieren zu können.

Nach der Restrukturierung der GRAND-Verbriefung unterliegen die liquiden Zahlungsmittelströme und Zahlungsmittelüberschüsse Verfügungsvorgaben und Verfügungsbeschränkungen. Diese zielen insgesamt darauf ab, Zahlungsüberschüsse aus der Immobilienbewirtschaftung, aus Immobilienverkäufen sowie aus Restrukturierungen von Portfolien der GRAND financing für Tilgungen zu verwenden. Zum 30.06.2013 unterlagen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von 106,4 Mio. € Verfügungsbeschränkungen bzw. Verfügungsvorgaben.

Insgesamt verfügt die Deutsche Annington Immobilien Gruppe zum Stichtag über liquide Mittel von 112,8 Mio. €. Damit können wir, auch vor dem Hintergrund gegebener Verfügungsbeschränkungen und der Wirtschafts- und Finanzkrise, die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der Deutschen Annington Immobilien Gruppe gewährleisten.

PROGNOSEBERICHT

Die Entwicklung unseres Geschäfts im ersten Halbjahr 2013 bestätigt unsere Unternehmensprognose für das Gesamtjahr: Ausgehend von einem moderaten konjunkturellen Aufschwung, einer konstanten Inflationsrate und einem niedrigen Zinsumfeld, welches wir nutzen konnten, erwarten wir für 2013, dass unsere FFO-Kennzahlen über dem Niveau des Vorjahres liegen.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ERWARTUNGEN

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

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

Die Mieten und Wohnungspreise werden laut Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband insbesondere in Großstädten weiter steigen, wobei der Preisanstieg im Bundesdurchschnitt leicht oberhalb der Inflationsrate liegen wird. Im Jahresverlauf soll sich das Miet- und Preiswachstum jedoch allmählich verlangsamen.

FINANZIERUNG

Zur vollständigen Rückzahlung der GRAND-Verbriefung hat der Konzern einen Term Loan in Höhe von 1,0 Mrd. € in Anspruch genommen. Dieses Darlehen soll kurz- und mittelfristig durch die Emission von Anleihen der Deutschen Annington Immobilien Gruppe zurückgezahlt werden. Dabei gehen wir davon aus, dass sich die Finanzierungskosten dieser Tranche aufgrund der angestrebten längeren Laufzeit erhöhen werden, was auch zu einer Erhöhung unserer durchschnittlichen Finanzierungskosten führen wird.

Wir erwarten aufgrund der positiven Resonanz auf den unterschiedlichen Finanzierungsmärkten, dass wir auch weiterhin die erforderlichen gesicherten und unbesicherten Refinanzierungen volumen- und termingerecht vollziehen können. Dabei werden wir auch weiterhin neben den Finanzierungskosten die Optimierung der Laufzeitstruktur unserer Finanzierungen als wesentlichen Faktor berücksichtigen.

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES KONZERNS

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

In unserem Segment Bewirtschaftung wollen wir auch 2013 die Qualität unserer Wohnungsbestände kontinuierlich weiter verbessern. Unsere Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung werden auf Vorjahresniveau liegen. Ein Großteil der Modernisierungsinvestitionen entfällt auf Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Verbesserung der Wohnqualität durch barrierearmen Umbau. Für die nächsten 5 Jahre haben wir zusätzliche Investitionsmöglichkeiten von mehr als 800 Mio. € im Gesamtportfolio identifiziert und planen, ab 2014 jährlich ungefähr 150 Mio. € zu investieren. Damit werden wir zukünftig die Investitionen in die Qualität unseres Wohnungsbestands erneut erhöhen.

Für das laufende Geschäftsjahr gehen wir davon aus, dass wir den Leerstand weiter senken werden. Für die Mieterlöse erwarten wir dennoch, das Niveau des Geschäftsjahres 2012 zu erreichen. Sofern sich die Rahmenbedingungen entsprechend unserer Annahmen entwickeln, werden wir beim bereinigten EBITDA leicht über dem Niveau von 2012 liegen, den FFO 1 erwarten wir zwischen 210 und 220 Millionen €.

Im Geschäftsfeld Vertrieb werden wir auch 2013 den selektiven Verkauf von Wohnungen fortsetzen. Allerdings erwarten wir, dass die Zahl der Verkäufe 2013 hinter dem Niveau des Vorjahres zurückbleiben wird.

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

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

ABSCHLUSSBEMERKUNG:

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

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

Düsseldorf, im August 2013

Der Vorstand



Buch Freiberg Dr. Kirsten

KONZERN ZWISCHEN ABSCHLUSS

35	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
35	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
36	Konzernbilanz
37	Konzern-Kapitalflussrechnung
38	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
40	Erläuterungen (inkl. Segmentbericht)
65	Versicherung des Vorstands

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012 geändert*	01.04.- 30.06.2013	01.04.- 30.06.2012 geändert*
	Erlöse aus der Vermietung	523,2	532,0	261,5	265,7
	Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	9,0	9,1	4,7	4,7
	Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	532,2	541,1	266,2	270,4
	Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	166,9	140,3	64,2	81,6
	Buchwert der veräußerten Immobilien	-154,0	-121,9	-58,5	-74,2
	Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	11,1	12,8	5,6	5,4
	Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	24,0	31,2	11,3	12,8
	Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	523,9	80,7	9,4	33,1
	Materialaufwand	-237,4	-266,0	-118,3	-131,0
	Personalaufwand	-70,4	-48,7	-36,8	-24,7
	Abschreibungen	-2,8	-2,9	-1,3	-1,3
	Sonstige betriebliche Erträge	19,2	14,2	9,5	6,0
	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-41,9	-32,7	-21,5	-17,9
	Finanzerträge	7,1	2,3	4,0	1,0
	Finanzaufwendungen	-128,4	-163,0	-54,6	-84,3
	Ergebnis vor Steuern	625,5	156,2	67,9	64,1
	Ertragsteuern	-185,3	-44,7	-15,2	-18,7
	Periodenergebnis	440,2	111,5	52,7	45,4
	davon entfallen auf:				
	Anteilseigner der DAIG	436,8	111,1	51,7	45,0
	Nicht beherrschende Anteile	3,4	0,4	1,0	0,4
	Ergebnis pro Aktie (verwässert und unverwässert) in €	2,18	0,56	0,26	0,23

35

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in Mio. €	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012 geändert*	01.04.- 30.06.2013	01.04.- 30.06.2012 geändert*
Periodenergebnis	440,2	111,5	52,7	45,4
Cashflow Hedges				
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	4,8	-17,6	3,0	-10,1
Realisierte Gewinne/Verluste	13,3	11,7	6,1	6,7
Steuereffekt	-4,3	1,5	-2,2	0,8
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen				
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	25,4	-	12,1	-
Steuereffekt	-8,2	-	-3,9	-
Sonstiges Ergebnis	31,0	-4,4	15,1	-2,6
Gesamtergebnis	471,2	107,1	67,8	42,8
davon entfallen auf:				
Anteilseigner der DAIG	467,8	106,9	66,8	42,6
Nicht beherrschende Anteile	3,4	0,2	1,0	0,2

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.
* siehe Erläuterungen (4) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

KONZERNBILANZ

36

in Mio. €	Erläuterungen	30.06.2013	31.12.2012
AKTIVA			
Immaterielle Vermögenswerte		4,0	5,2
Sachanlagen		16,3	16,2
Investment Properties	13	10.278,6	9.843,6
Finanzielle Vermögenswerte	14	289,2	44,6
Sonstige Vermögenswerte		28,4	28,3
Laufende Ertragsteueransprüche		0,1	0,1
Latente Steueransprüche		4,4	8,8
Langfristige Vermögenswerte		10.621,0	9.946,8
Vorräte		1,5	0,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15	34,3	20,3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	14	-	2,1
Sonstige Vermögenswerte		53,2	26,5
Laufende Ertragsteueransprüche		8,2	12,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	16	222,4	470,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	17	93,7	128,8
Kurzfristige Vermögenswerte		413,3	661,5
Summe Aktiva		11.034,3	10.608,3
PASSIVA			
Gezeichnetes Kapital		200,0	0,1
Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen		22,2	-
Kapitalrücklage		1.091,5	1.052,3
Gewinnrücklagen		2.115,1	1.661,1
Sonstige Rücklagen		- 33,3	- 47,1
Eigenkapitalanteil der Anteilseigner der DAIG	18	3.395,5	2.666,4
Nicht beherrschende Anteile		14,4	11,0
Eigenkapital		3.409,9	2.677,4
Rückstellungen	19	331,1	358,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		0,2	0,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	20	5.548,9	5.766,7
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		88,3	86,3
Sonstige Verbindlichkeiten	21	4,3	4,8
Latente Steuerschulden		920,1	724,2
Langfristige Schulden		6.892,9	6.940,5
Rückstellungen	19	148,3	185,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		36,9	46,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	20	480,6	683,8
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		24,0	26,5
Sonstige Verbindlichkeiten	21	41,7	48,6
Kurzfristige Schulden		731,5	990,4
Schulden		7.624,4	7.930,9
Summe Passiva		11.034,3	10.608,3

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

37

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.-30.06.2013	01.01.-30.06.2012 geändert*
Periodenergebnis		440,2	111,5
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	7	-523,9	-80,7
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		-11,1	-12,8
Abschreibungen		2,8	2,9
Zinsaufwendungen/-erträge		121,5	160,9
Ertragsteuern		185,3	44,7
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties		-12,9	-11,2
		201,9	215,3
Veränderung der Vorräte		-0,7	12,6
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte		-18,5	18,0
Veränderung der Rückstellungen		-14,1	-23,6
Veränderung der Verbindlichkeiten		-8,9	2,4
Ertragsteuerzahlungen		-7,9	-8,1
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		151,8	216,6
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties		149,1	113,6
Einzahlungen aus Abgängen von Immateriellen Vermögenswerten und übrigem Anlagevermögen		0,1	-
Einzahlungen aus dem Abgang Finanzieller Vermögenswerte		0,5	-
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	13	-23,0	-31,2
Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und übrigem Anlagevermögen		-1,8	-1,7
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (Nettoabfluss)		-	1,0
Auszahlungen für Investitionen in Finanzielle Vermögenswerte		-0,9	-0,1
Zinseinzahlungen		2,5	2,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		126,5	84,1
Kapitaleinzahlungen	18	22,2	-
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner		-0,1	-
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanziellen Verbindlichkeiten	20	1.031,6	151,5
Auszahlungen für die Tilgung von Finanziellen Verbindlichkeiten	20	-1.358,0	-371,3
Transaktionskosten**		-73,9	-7,8
Auszahlung für Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-2,2	-
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen		-15,2	-
Zinsauszahlungen		-130,4	-143,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-526,0	-371,3
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		-247,7	-70,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		470,1	278,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende***	16	222,4	207,9
* siehe Erläuterungen (4) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden			
** Die Transaktionskosten in 2013 enthalten im Rahmen der Restrukturierung GRAND geleistete einmalige Zahlungen in Höhe von 36,6 Mio.€ zur Anpassung derivativer Finanzinstrumente.			
*** davon mit Verfügungsbeschränkungen 117,2 Mio. € (2012: 43,7 Mio. €)			

KONZERN- EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

38

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	
Stand 1. Januar 2012	0,1		718,2	1.539,7	
Ausweisänderung der versicherungs- mathematischen Gewinne und Verluste				-0,4	
Stand 1. Januar 2012 (geändert*)	0,1		718,2	1.539,3	
Periodenergebnis				111,1	
Sonstiges Ergebnis					
Änderungen der Periode					
Ergebniswirksame Reklassifizierung					
Gesamtergebnis				111,1	
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung					
Stand 30. Juni 2012 (geändert*)	0,1		718,2	1.650,4	
Stand 1. Januar 2013	0,1		1.052,3	1.661,1	
Periodenergebnis				436,8	
Sonstiges Ergebnis					
Änderungen der Periode				17,2	
Ergebniswirksame Reklassifizierung					
Gesamtergebnis				454,0	
Einlagen der Gesellschafter		22,2	239,1		
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	199,9		-199,9		
Stand 30. Juni 2013	200,0	22,2	1.091,5	2.115,1	

Siehe Erläuterung (18) im Konzernanhang

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

Sonstige Rücklagen

Reklassifizierungsfähig		Nicht reklassifizierungsfähig		Summe	Eigenkapital der Anteilseigner der DAIG	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
Cashflow Hedges	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste					
-41,4	0,1	-0,4		-41,7	2.216,3	13,5	2.229,8
		0,4		0,4	0,0		0,0
-41,4	0,1			-41,3	2.216,3	13,5	2.229,8
					111,1	0,4	111,5
-13,1	0,0			-13,1	-13,1	-0,3	-13,4
8,9				8,9	8,9	0,1	9,0
-4,2	0,0			-4,2	106,9	0,2	107,1
						1,0	1,0
-45,6	0,1			-45,5	2.323,2	14,7	2.337,9
-47,2	0,1			-47,1	2.666,4	11,0	2.677,4
					436,8	3,4	440,2
3,6				3,6	20,8	0,0	20,8
10,2				10,2	10,2		10,2
13,8				13,8	467,8	3,4	471,2
					261,3		261,3
-33,4	0,1			-33,3	3.395,5	14,4	3.409,9

ERLÄUTERUNGEN

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

1 GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe (im Folgenden: DAIG) ist ein leistungsorientierter Bestandshalter und Bewirtschafter von Wohnimmobilien in Deutschland. Unser Kerngeschäft besteht in der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Dieses ergänzen wir um immobilienbezogene Zusatzleistungen, die für unsere Stakeholder Vorteile bringen. Eine weitere Geschäftsaktivität besteht in der Portfoliooptimierung. Dazu veräußern wir selektiv Bestandsobjekte und integrieren gezielt neue Wohnungsbestände in die Unternehmensgruppe. Alleinaktionärin der DAIG zum 30. Juni 2013 ist die Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg. Die Deutsche Annington Immobilien SE ist in Deutschland ansässig und registriert, der eingetragene Firmensitz ist Düsseldorf. Die Hauptgeschäftsstelle befindet sich in Bochum, Philippsstraße 3.

Der Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2013 wurde entsprechend den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union für Zwischenabschlüsse gemäß IAS 34 anzuwenden sind, erstellt.

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

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

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

2 KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

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

Die Konsolidierungsmethoden wurden unverändert zum Vorjahresabschluss angewandt. Für eine detaillierte Beschreibung wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 verwiesen.

3 KONSOLIDIERUNGSKREIS

Insgesamt wurden in den Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2013 neben der Deutschen Annington Immobilien SE 132 (31.12.2012: 131) inländische und 3 (31.12.2012: 2) ausländische Unternehmen einbezogen.

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

Im Berichtszeitraum wurden 6 Unternehmen neu gegründet. Die Abgänge bis zum 30. Juni 2013 resultieren aus 7 Anwachsungen.

4 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

ÄNDERUNGEN DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung für Betriebskosten werden seit Ende 2012 zeitgleich mit den bereits geleisteten Aufwendungen für Betriebskosten erfasst. Diese Darstellung führt zu einer periodengerechten Erfassung der im Rahmen der Betriebskosten anfallenden Erträge und Aufwendungen. Zum 30. Juni 2012 erhöhen sich dadurch die Erlöse aus der Vermietung sowie der Materialaufwand um 103,7 Mio. €.

SCHÄTZUNGEN, ANNAHMEN UND ERMESSENSAUSÜBUNGEN DES MANAGEMENTS

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

Die Annahmen und Schätzungen, die ein wesentliches Risiko in Form einer Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden mit sich bringen können, beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von Investment Properties.

Der beste Hinweis für den beizulegenden Zeitwert von Investment Properties sind auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise vergleichbarer Immobilien. Sofern diese Informationen jedoch nicht vorhanden sind, greift die DAIG auf standardisierte Bewertungsverfahren zurück.

Bis einschließlich des Geschäftsjahres 2012 bewertete DAIG ihr Portfolio anhand des Ertragswertverfahrens (income capitalisation method). Dabei wird der Fair Value der Investment Properties basierend auf Vertrags- und Marktmieten sowie risikoadjustierter Kapitalisierungszinssätze (capitalised interest rates) ermittelt. Die dabei angewandten Zinssätze wurden von der Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarkts abgeleitet, durch zahlreiche Faktoren angepasst, um Risiken im Zusammenhang mit der jeweiligen Immobilie zu reflektieren, und mit Hilfe eines Rating-Systems den relevanten Gebäuden zugeordnet; alle Immobilien im Portfolio wurden nach einem Rating-System im Hinblick auf ihre Qualität, ihrer Vermarktbarkeit und deren Standort bewertet. Die Marktmieten wurden für jeden Standort aus dem aktuellen Mietspiegel und verschiedenen Marktdaten externer Immobiliendienstleister abgeleitet.

Mit Beginn des Geschäftsjahres 2013 hat die DAIG die Bewertungsmethodik verfeinert durch die Anwendung der sogenannten Discounted-Cash-Flow (DCF)-Methodik. In der DCF-Methodik werden die erwarteten künftigen Erträge und Kosten der Immobilie über einen Zeitraum, in der Regel über 10 Jahre, prognostiziert. Um die prognostizierten Cashflows abzubilden, werden verschiedene Parameter wie zu erwartendes Mietwachstum, Entwicklung der Leerstände und zu erwartende Instandhaltungskosten mit einbezogen. Auf dieser Grundlage werden die prognostizierten Cashflows berechnet und dann zum Bewertungsstichtag, auf einer jährlichen Basis, als Barwert diskontiert. Darüber hinaus wird der Endwert der Immobilie (terminal value) am Ende des jeweiligen zehnjährigen Betrachtungszeitraums über den zu erwartenden stabilisierten Jahresreinertrag (net operating income) und einem angemessenen Kapitalisierungszinssatz ermittelt. Der Endwert wird zum Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Der angewandte Diskontierungszinssatz spiegelt die Marktsituation, die Lage, den Gebäudezustand, die Vermietungssituation, die Renditeerwartungen eines potenziellen Investors und die gewisse Unsicherheit sowie das inhärente Risiko der prognostizierten künftigen Cashflows der Immobilie wider, während der verwendete Kapitalisierungszinssatz sich aus dem Diskontierungssatz ableitet.

Erstmalig wurde die aktuelle Methode vom externen Gutachter CBRE Group, Inc. angewendet und die DAIG verwendete die Bewertungsergebnisse von CBRE in ihrem Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2013. Zur Ermittlung der Fair Values von Investment Properties verwendete CBRE die DCF-Bewertungsmethodik und traf bestimmte Annahmen und Schätzungen in Einklang mit allgemein auf dem Markt anerkannten und verwendeten Ansätzen. Auf vergleichbarer Basis zu dem vorhergehend angewandten Ertragswertverfahren (income capitalisation method), unter Verwendung der

von CBRE ermittelten Markteinschätzung, wäre das DAIG Ergebnis aus Fair Value Anpassungen der ersten drei Monate des Jahres 2013 rund 42,0 Mio. € geringer ausgefallen. Zum 30. Juni 2013 erfolgte eine Fortschreibung der Fair Values durch den externen Gutachter CBRE Group, Inc. Die insgesamt positive Marktentwicklung der ersten sechs Monate des Jahres 2013 und die verwendeten erweiterten Ansätze von Annahmen und Einschätzungen führten zu einem Ergebnis durch Fair Value-Anpassungen von 523,9 Mio. € im Sechsmonatszeitraum endend zum 30. Juni 2013.

Für die als Finanzinvestition im Bestand der DAIG befindlichen Immobilien werden die jeweiligen Marktwerte zum Bilanzierungszweck, gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, auf jährlicher Basis mit vierteljährlichen Aktualisierungen zum jeweiligen Stichtag ermittelt. Veränderungen relevanter Marktbedingungen wie aktuelle Mietzinsniveaus und Leerstandsdaten können die Bewertung von Investment Properties beeinflussen. Etwaige Änderungen des beizulegenden Zeitwerts (Fair Value) des Investmentportfolios werden als Gewinne oder Verluste in der Gewinn-und-Verlustrechnung der Gruppe erfasst und können somit die Ertragslage der DAIG wesentlich beeinflussen.

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

ÄNDERUNGEN DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN AUFGRUND NEUER STANDARDS UND INTERPRETATIONEN
Zahlreiche neue Standards, Interpretationen und Änderungen zu bereits veröffentlichten Standards waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2013 anzuwenden.

Im Rahmen des annual improvement project (2009–2011) wurden Änderungen an fünf Standards vorgenommen. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzern-Zwischenabschluss der DAIG.

Die folgenden geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2013 anzuwenden und haben keine Auswirkungen auf den Konzern-Zwischenabschluss der DAIG:

- > Änderungen an IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“: Darstellung des sonstigen Ergebnisses
- > Änderungen an IAS 12 „Ertragsteuern“: Behandlung temporärer steuerlicher Differenzen im Zusammenhang mit der Anwendung des Zeitwertmodells von IAS 40
- > Änderungen zu IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der IFRS“: Bilanzierung von Darlehen der öffentlichen Hand für IFRS-Erstanwender
- > Änderungen zu IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“: zusätzliche Angabevorschriften für saldierte Finanzinstrumente sowie Finanzinstrumente, die Globalaufrechnungsvereinbarungen oder ähnlichen Vereinbarungen unterliegen

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

IAS 19 (REVISED 2011) „LEISTUNGEN AN ARBEITNEHMER“

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

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

Darüber hinaus wirkt sich die geänderte Definition der Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses auf die Bilanzierung der im Rahmen von Altersteilzeitvereinbarungen zugesagten Aufstockungsbeträge aus. Aufgrund der ratierlichen Ansammlung der Aufstockungsbeträge über die betreffenden aktiven Dienstjahre der altersteilzeitbegünstigten Arbeitnehmer ergibt sich zum 30. Juni 2013 eine um 0,2 Mio. € niedrigere Rückstellung für Altersteilzeit.

IFRS 13 „BEMESSUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTS“

Im neuen IFRS 13 sind einheitliche Richtlinien zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts sowie zu den erforderlichen Anhangangaben bei Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert definiert. Der neue Standard führt zu erweiterten Anhangangaben bei der DAIG.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

5 ERLÖSE AUS DER IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

in Mio. €	01.01.-30.06.2013	01.01.-30.06.2012 geändert*
Mieteinnahmen	364,0	365,4
Betriebskosten	159,2	166,6
Erlöse aus der Vermietung	523,2	532,0
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	9,0	9,1
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	532,2	514,1

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

6 ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN

in Mio. €	01.01.-30.06.2013	01.01.-30.06.2012
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	69,4	64,1
Buchwert der veräußerten Investment Properties	- 56,5	- 52,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	12,9	11,2
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-	19,8
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-	- 12,6
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-	7,2
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	97,5	56,4
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	- 97,5	- 56,4
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	11,1	12,8
Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	11,1	12,8
	24,0	31,2

Die Wertanpassung von zur Veräußerung vorgesehenen Investment Properties führte zum 30. Juni 2013 zu einem positiven Ergebnis von 11,1 Mio. € (1. Halbjahr 2012: 12,8 Mio. €). Nach erfolgter Wertanpassung wurden diese Immobilien in den Bilanzposten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ umgebucht.

7 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG VON INVESTMENT PROPERTIES

Die Bewertung der Investment Properties führte zum 30. Juni 2013 saldiert zu einem positiven Ergebnis in Höhe von 523,9 Mio. € (1. Halbjahr 2012: 80,7 Mio. €) (siehe Erläuterung 13 Investment Properties).

8 MATERIALAUFWAND

in Mio. €	01.01.-30.06.2013	01.01.-30.06.2012 geändert*
Aufwendungen für Betriebskosten	159,4	174,8
Aufwendungen für Instandhaltung	50,2	58,9
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	27,8	32,3
	237,4	266,0

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

9 PERSONALAUFWAND

in Mio. €	01.01.-30.06.2013	01.01.-30.06.2012
Löhne und Gehälter	58,5	40,2
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	11,9	8,5
	70,4	48,7

Zum 30. Juni 2013 waren 2.560 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (1. Halbjahr 2012: 1.592) in der DAIG beschäftigt. In den Personalaufwendungen sind Kosten der eigenen Handwerkerorganisation für Instandhaltungsleistungen enthalten.

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 4,1 Mio. € (1. Halbjahr 2012: 5,4 Mio. €) und für sonstige übrige Rückstellungen in Höhe von 0,6 Mio. € (1. Halbjahr 2012: 1,0 Mio. €) enthalten.

Darüber hinaus ist unter den Finanzaufwendungen die Aufzinsung der Verpflichtung aus Nachversteuerung des bislang steuerfreien so genannten EK02-Bestands in Höhe von 2,5 Mio. € (1. Halbjahr 2012: 2,9 Mio. €) erfasst.

Die im Berichtszeitraum angefallenen Zinsaufwendungen aus Swaps betragen 16,8 Mio. € (1. Halbjahr 2012: 15,3 Mio. €).

11 ERTRAGSTEUERN

Die auf das Ergebnis vor Steuern entfallenden Ertragsteuern betreffen mit -2,4 Mio. € (1. Halbjahr 2012: -1,0 Mio. €) laufende Steuern und mit 187,7 Mio. € (1. Halbjahr 2012: 45,7 Mio. €) latente Steuern.

Dem Ertragsteueraufwand liegt der für das gesamte Geschäftsjahr zu erwartende durchschnittliche effektive Konzernsteuersatz zugrunde. Der für 2013 erwartete effektive Konzernsteuersatz für laufende und latente Steuern beträgt 29,63 % (1. Halbjahr 2012: 28,6 %). Der Konzernsteuersatz beinhaltet die deutsche Körperschaft- und Gewerbesteuer und berücksichtigt insbesondere gewerbesteuerliche Effekte.

12 ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie wird mittels Division des auf die Anteilseigner entfallenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Stammaktien errechnet.

	01.01. - 30.06.2013	01.01. - 30.06.2012
Auf die Anteilseigner der DAIG entfallendes Periodenergebnis (in Mio. €)	436,75	111,15
Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück)	200.122.775	200.000.000
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €	2,18	0,56

Im Juni 2013 wurde zur Vorbereitung des Börsengangs das Grundkapital im Rahmen einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln durch Verwendung der Kapitalrücklage auf 200.000.000 € erhöht. Die Anzahl der Aktien erhöhte sich dementsprechend um 199.880.000 auf 200.000.000. Da sich hieraus keine Veränderung der dem Unternehmen zur Verfügung stehenden Ressourcen ergab, wurde dieses Grundkapital gemäß IAS 33.64 rückwirkend für alle früheren Perioden in die Berechnung einbezogen.

Des Weiteren erfolgte am 30. Juni 2013 eine Bar-Kapitalerhöhung gegen Ausgabe neuer Aktien in Höhe von 22.222.223 Stück.

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

13 INVESTMENT PROPERTIES

in Mio. €	
Stand: 01. Januar 2013	9.843,6
Zugänge	0,8
Aktivierete Modernisierungskosten	17,9
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-62,2
Abgänge	-56,5
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	523,9*
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	11,1
Stand: 30. Juni 2013	10.278,6
Stand: 01. Januar 2012	9.893,8
Zugänge	3,5
Aktivierete Modernisierungskosten	89,4
Umbuchungen von Sachanlagen	0,2
Umbuchungen zu Sachanlagen	-5,4
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-243,7
Abgänge	-116,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	205,6
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	17,1
Stand: 31. Dezember 2012	9.843,6
* weitere Erläuterungen siehe Kapitel 4 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Absatz Schätzungen, Annahmen und Ermessensausübungen des Managements	

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

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

Bewertungsparameter	
Verwaltungskosten	durchschnittlich 233 € pro Mieteinheit/Jahr
Instandhaltungskosten	durchschnittlich 9,02 € pro m ² /Jahr
Diskontierungszinssatz	durchschnittlich 6,1 %
Kapitalisierungszinssatz	durchschnittlich 5,1 %
Mietsteigerung/ Jahr	stabilisiert bei etwa 1,2 %/Jahr
Stabilisierte Leerstandsquote	durchschnittlich 3,0 %
Bewertungsergebnisse	
Nettoanfangsrendite	5,1 %
Istmieten-Multiplikator	14,1-fach
Marktwert pro m ²	886 € pro m ² Mietfläche

Die insgesamt positive Marktentwicklung der ersten sechs Monate des Jahres 2013 und die verwendeten erweiterten Ansätze von Annahmen und Einschätzungen führten zu einem Ergebnis durch Fair Value-Anpassungen von 523,9 Mio. € im Sechsmonatszeitraum endend zum 30. Juni 2013.

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

14 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in Mio. €	30.06.2013		31.12.2012	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Übrige Beteiligungen	1,6	-	1,6	-
Ausleihungen an nahe stehende Unternehmen	33,7	-	33,7	-
Wertpapiere	3,8	-	3,8	-
Sonstige Ausleihungen	250,1	-	5,5	-
Dividenden von übrigen Beteiligungen	-	-	-	2,1
	289,2	-	44,6	2,1

Der Anstieg der sonstigen Ausleihungen ist darauf zurückzuführen, dass Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg am 23. Januar 2013 ein nachrangiges Darlehen („S“ loan) in Höhe von 239,1 Mio. € als Sacheinlage in die Kapitalrücklage eingebracht hat. Der noch ausstehende Teil des GRAND „S“ loan konnte per 31. Mai 2013 zum Nominalwert von 0,9 Mio. € zuzüglich aufgelaufener Zinsen erworben werden. Die wesentlichen wirtschaftlichen Merkmale des nachrangigen Darlehens entsprechen den unter den Finanziellen Verbindlichkeiten beschriebenen nachrangigen Inhaberschuldverschreibungen („S“-REF Notes).

15 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in Mio. €	30.06.2013	31.12.2012
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	23,5	8,6
Forderungen aus Vermietung	10,3	11,1
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,5	0,6
	34,3	20,3

16 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Schecks sowie Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Ursprungslaufzeit von bis zu drei Monaten in Höhe von insgesamt 222,4 Mio. € (31.12.2012: 469,9 Mio. €). Im Vorjahr enthielt der Bilanzposten zusätzlich kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens in Höhe von 0,2 Mio. €, die hinsichtlich ihrer Verwendung beschränkt waren.

In Höhe von 117,2 Mio. € (31.12.2012: 363,0 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen.

17 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte in Höhe von 93,7 Mio. € (31.12.2012: 128,8 Mio. €) enthalten die Buchwerte der zur Veräußerung bestimmten Immobilien, für die konkrete Veräußerungsabsichten vorliegen und deren Veräußerung innerhalb der nächsten zwölf Monate als höchstwahrscheinlich angesehen wird.

18 EIGENKAPITAL**GEZEICHNETES KAPITAL**

In der Hauptversammlung vom 9. Juni 2013 wurde beschlossen, das gezeichnete Kapital der Deutschen Annington Immobilien SE von 120.000 € um 199.880.000 € auf 200.000.000 € zu erhöhen. Hierzu wurde ein gleichlautender Betrag aus der Kapitalrücklage in gezeichnetes Kapital umgewandelt. Die Eintragung im Handelsregister von Düsseldorf erfolgte am 12. Juni 2013. Nach dieser Kapitalerhöhung war das gezeichnete Kapital der Deutschen Annington Immobilien SE in 200.000.000 nennwertlose auf den Namen lautende Stückaktien eingeteilt. Diese 200 Millionen Aktien werden zum 30. Juni 2013 von der Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, gehalten; das gezeichnete Kapital ist voll eingezahlt.

In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 30. Juni 2013 wurde beschlossen, das gezeichnete Kapital der Deutschen Annington Immobilien SE durch eine Bareinlage in Höhe von 22.222.223 € auf 222.222.223 € zu erhöhen. Das gezeichnete Kapital ist voll eingezahlt, die Eintragung im Handelsregister von Düsseldorf erfolgte am 2. Juli 2013. Einziger Zeichnungsberechtigter der neuen 22.222.223 nennwertlosen auf den Namen lautenden Stückaktien dieser Kapitalerhöhung war die J.P. Morgan Securities plc., London. Die neuen Aktien wurden mit der Maßgabe an die Zeichnungsberechtigte ausgegeben, die übernommenen Aktien beim angestrebten Börsengang der Gesellschaft mittels eines öffentlichen Angebots zu platzieren sowie den bei der Platzierung der Aktien über den Mindestausgabebetrag hinaus erzielten Erlös, abzüglich vereinbarter Kosten, Gebühren und Provisionen, entsprechend gesonderter, schuldrechtlicher Vereinbarungen (Underwriting Agreement) an die Gesellschaft abzuführen.

KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage beträgt 1.091,5 Mio. € (31.12.2012: 1.052,3 Mio. €). Im ersten Halbjahr 2013 erfolgte eine Sacheinlage des Gesellschafters in Höhe von 239,1 Mio. € (Gesellschafterbeschluss vom 23. Januar 2013) sowie eine Umwandlung von Kapitalrücklagen in gezeichnetes Kapital in Höhe von 199,9 Mio. € (Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juni 2013).

WEITERE DAS EIGENKAPITAL BETREFFENDE BESCHLÜSSE IM RAHMEN DER AUSSERORDENTLICHEN HAUPTVERSAMMLUNG VOM 30. JUNI 2013:**A) GENEHMIGTES KAPITAL**

Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 29. Juni 2018 das gezeichnete Kapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 111.111.111 neuen, auf den Namen lautenden nennwertlosen Stückaktien gegen Bar-/und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu 111.111.111,00 € zu erhöhen.

B) AUSGABE VON OPTIONSRECHTEN, OPTIONS-ODER WANDELANLEIHEN, GENUSSRECHTEN ODER GEWINNSCHULDVERSCHREIBUNGEN

Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 29. Juni 2018 einmalig oder mehrmalig Optionsrechte, Options- oder Wandelanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen bzw. eine Kombination dieser Instrumente (zusammen „Schuldverschreibungen“) im Gesamtbetrag von bis zu 3 Mrd. € auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern der Schuldverschreibungen Options- oder Wandlungsrechte für Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 100 Mio. € nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren.

C) BEDINGTES KAPITAL

Zur Bedienung der im vorigen Absatz genannten Ausgabeermächtigungen wurde ein bedingtes Kapital geschaffen. Das gezeichnete Kapital ist somit um bis zu 100 Mio. € eingeteilt in bis zu 100 Millionen Stück neue auf den Namen lautende nennwertlose Aktien, bedingt erhöht.

D) ERMÄCHTIGUNG ZUM ERWERB EIGENER AKTIEN

Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 29. Juni 2018 Aktien der Gesellschaft in einem Umfang von insgesamt bis zu 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben.

19 RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen setzen sich zum 30. Juni 2013 aus Pensionsrückstellungen in Höhe von 292,1 Mio. € (31.12.2012: 319,0 Mio. €), Steuerrückstellungen für laufende Ertragsteuern von 58,2 Mio. € (31.12.2012: 71,4 Mio. €) und übrige Rückstellungen von insgesamt 129,1 Mio. € (31.12.2012: 153,3 Mio. €) zusammen.

20 SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in Mio. €	30.06.2013		31.12.2012	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	1.953,0	396,1	1.297,0	337,1
gegenüber anderen Kreditgebern	3.543,2	51,3	4.402,6	300,5
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	5,1	21,5	-	35,4
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	-	7,2	-	7,0
Cashflow Hedges	47,6	-	67,1	-
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	-	4,5	-	3,8
	5.548,9	480,6	5.766,7	683,8

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

in Mio. €	30.06.2013	31.12.2012
Verbriefungsfinanzierungen		
GRAND plc	2.868,9	4.325,3
GRAND plc S-REF Notes	240,0	-
Portfoliofinanzierungen		
Woge IV (Barclays)	218,6	220,8
Woge V (Helaba / SEB)	250,4	252,8
Prima (Nord LB)	145,7	147,3
FSG (Corealcredit)	164,1	166,8
GRAND Refinanzierung I (BHH / LBB I)	654,0	-
GRAND Refinanzierung II (NAEV)	39,1	-
GRAND Refinanzierung III (AXA)	176,4	-
GRAND Refinanzierung IV (Nord LB)	130,3	-
Hypothekendarlehen	1.103,1	1.205,5
	5.990,6	6.318,5

Bis zum 30. Juni 2013 erfolgten planmäßige Tilgungen von insgesamt 1.273,2 Mio. € sowie außerplanmäßige Rückzahlungen von Hypothekendarlehen in Höhe von 84,8 Mio. €. Dem standen Darlehensaufnahmen in Höhe von 1.031,6 Mio. € gegenüber.

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

Wie bereits im Rahmen der GRAND-Restrukturierung vereinbart, sind am 17. Januar 2013 weitere Verbindlichkeiten der Securitisation-Gruppe in Höhe von 240,0 Mio. € in nachrangige Inhaberschuldverschreibungen („S“-REF Notes) umgewandelt worden. Diese „S“-REF Notes sind in 2023 endfällig und haben eine zweijährige Verlängerungsoption. Die Verzinsung der „S“-REF Notes erfolgt mit einem fixen Zinssatz in Höhe von 4,793 %. Die Deutsche Annington Immobilien SE hält eine korrespondierende Forderung in Höhe von 240,0 Mio. € gegenüber GRAND plc (siehe Kapitel 14 Finanzielle Vermögenswerte).

Die im Dezember 2012 ausgehandelte Teilrefinanzierung der Securitisation-Gruppe mit der Berlin-Hannoverschen Hypothekenbank (BHH) kam am 14. Februar 2013 mit einem Kreditbetrag in Höhe von 654,3 Mio. € zur Auszahlung. Im Rahmen dieser Refinanzierung wurden am Auszahlungstag insgesamt 545,1 Mio. € der ausstehenden REF-Notes getilgt. Darüber hinaus flossen 60,6 Mio. € in die Rückzahlung von Hypothekendarlehen. Die verbleibenden Beträge wurden zur Finanzierung der Transaktionskosten verwendet und werden zur Unterstützung künftiger Teilrefinanzierungen der Securitisation-Gruppe vorgehalten.

Darüber hinaus wurde am 28. März 2013 ein Darlehensvertrag mit der Nordrheinischen Ärzteversorgung, Düsseldorf, über 39,5 Mio. € zur weiteren Teilrefinanzierung der Securitisation-Gruppe unterzeichnet. Der Kreditvertrag sieht eine Laufzeit von 10 Jahren und einen fixen Zinssatz von 3,49 % vor und wurde am 15. April 2013 ausgezahlt. Unter Verwendung weiterer liquider Mittel wurden im April 2013 im Rahmen dieser Transaktion Verbindlichkeiten der Securitisation-Gruppe in Höhe von 40,8 Mio. € getilgt. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden und Abtretungen gestellt.

Mit dem Versicherungskonzern AXA wurde am 26. Juni 2013 ein Darlehensvertrag über insgesamt 176,4 Mio. € abgeschlossen und ausgezahlt. Diese Finanzierung läuft über 5 Jahre und ist mit einem gewichteten Zinssatz von 3,61 % verzinst. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt. Im Rahmen dieser Refinanzierung wurden 164,6 Mio. € der ausstehenden REF-Notes getilgt. Die verbleibenden Beträge werden zur Finanzierung der Transaktionskosten verwendet.

Am 28. Juni 2013 kam eine vereinbarte Finanzierung mit der Norddeutschen Landesbank über 130,3 Mio. € zur Auszahlung. Diese Finanzierung hat eine Laufzeit von 10 Jahren und einen gewichteten Zinssatz von 3,05 %. Sicherheiten wurden in Form von Grundschulden, Kontoverpfändungen und Abtretungen gestellt. Besonders an dieser Transaktion ist, dass es sich nicht um die Refinanzierung einer kompletten rechtlichen Einheit handelt, sondern nur um einen Teil dessen, der gesellschaftsrechtlich im Zuge einer Akquisition ausgegliedert wurde. Neben der Rückführung der ausstehenden REF-Notes in Höhe von 105,8 Mio. € flossen 18,7 Mio. € in die Tilgung von Hypothekendarlehen. Die verbleibenden Beträge wurden zur Finanzierung der Transaktionskosten verwendet.

21 SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 46,0 Mio. € (31.12.2012: 53,4 Mio. €) enthalten mit 21,6 Mio. € (31.12.2012: 24,8 Mio. €) die von Mietern geleisteten Abschlagszahlungen auf Betriebskosten nach der Verrechnung mit den korrespondierenden unfertigen Leistungen.

SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN UND ANGABEN

22 ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZU DEN FINANZINSTRUMENTEN

Bewertungskategorien und Klassen:	Bewertungs- Kategorie nach IAS 39	Buchwerte 30.06.2013
in Mio. €		
Vermögenswerte		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	222,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	LaR	23,5
Forderungen aus Vermietung	LaR	10,3
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	LaR	0,5
Sonstige Vermögenswerte		
Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen	LaR	14,5
Finanzielle Vermögenswerte		
Ausleihungen an nahe stehende Unternehmen	LaR	33,7
Sonstige Ausleihungen	LaR	250,1
Dividenden von übrigen Beteiligungen	LaR	0,0
Sonstige originäre finanzielle Vermögenswerte		
Langfristige Wertpapiere	AfS	3,8
Übrige Beteiligungen	AfS	1,6
Schulden		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	FLAC	19,1
Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	FLAC	17,9
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten		
gegenüber Kreditinstituten	FLAC	2.349,1
gegenüber anderen Kreditgebern	FLAC	3.502,9
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	FLAC	26,6
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n.a.	91,6
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten		
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	FLHfT	7,2
Cashflow Hedges	n.a.	47,6
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	n.a.	4,5
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:		
Loans and Receivables	LaR	555,0
Available-for-Sale financial assets	AfS	5,4
Financial Liabilities Held-for-Trading	FLHfT	7,2
Financial Liabilities measured at Amortised Cost	FLAC	5.915,6
Finanzielle Vermögenswerte und Finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht unter IAS 39 fallen		
Leistungen an Arbeitnehmer IAS 19		
Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen		8,6
Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung		0,1
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		292,1

Wertansatz Bilanz nach IAS 39

Nominalwert	fortgeführte Anschaffungs- kosten	Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Wertansatz Bilanz nach IAS 17	Fair Value 30.06.2013
222,4						222,4
	23,5					23,5
	10,3					10,3
	0,5					0,5
	14,5					14,5
	33,7					39,0
	250,1					250,1
	0,0					0,0
				3,8		3,8
		1,6				1,6
	19,1					19,1
	17,9					17,9
	2.349,1					2.425,2
	3.502,9					3.528,1
	26,6					26,6
					91,6	111,2
			7,2			7,2
			5,1	42,5		47,6
			4,5			4,5
222,4	332,6	0,0	0,0	0,0	0,0	560,3
0,0	0,0	1,6	0,0	3,8	0,0	5,4
0,0	0,0	0,0	7,2	0,0	0,0	7,2
0,0	5.915,6	0,0	0,0	0,0	0,0	6.016,9

FINANZINSTRUMENTE BEWERTET ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT

in Mio. €	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Vermögenswerte				
Sonstige originäre finanzielle Vermögenswerte				
Langfristige Wertpapiere	3,8	-	-	3,8
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	-	-	7,2	7,2
Cashflow Hedges	-	47,6	-	47,6

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

Der beizulegende Zeitwert der Andienungsrechte für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile wird grundsätzlich durch den Unternehmenswert der Gesellschaften bestimmt; sofern ein vertraglich vereinbarter Mindestkaufpreis diesen Betrag übersteigt, wird dieser Kaufpreis angesetzt. Insgesamt ergab sich im ersten Halbjahr 2013 keine wesentliche Wertänderung. Die nicht beobachtbaren Bewertungsparameter könnten durch eine Änderung des Unternehmenswertes dieser Gesellschaften schwanken. Eine hohe Wertänderung ist allerdings nicht wahrscheinlich, da das Geschäftsmodell gut prognostizierbar ist.

Zur Bewertung der Zinsswaps werden zukünftige Zahlungsströme kalkuliert, die anschließend diskontiert werden. Die kalkulierten Zahlungsströme ergeben sich aus den Vertragskonditionen. Die Vertragskonditionen verweisen dabei auf die EURIBOR-Referenzwerte (3M- und 6M-EURIBOR). Die Diskontierung basiert auf Markt-Zinsdaten zum Stichtag für vergleichbare Instrumente (EURIBOR gleichen Tenors). Der beizulegende Zeitwert beinhaltet das Kreditrisiko der Zinsswaps und berücksichtigt daher Anpassungen für das eigene oder für das Counterparty-Kreditrisiko.

Zur Steigerung der finanziellen Flexibilität der DAIG wurde im April 2013 mit der Commerzbank AG eine revolvingende Betriebsmittelkreditlinie in Höhe von 35,0 Mio. € abgeschlossen und zum Berichtszeitpunkt in Höhe von 28,0 Mio. € in Anspruch genommen.

23 FINANZIELLES RISIKOMANAGEMENT

Die bestehenden finanziellen Risiken in der DAIG haben sich seit dem 31. Dezember 2012 nicht wesentlich verändert.

Für eine detaillierte Beschreibung des Zinsrisikos, der Kreditrisiken, der Marktrisiken sowie des Liquiditätsrisikos wird auf den Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 verwiesen.

24 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Das Nominalvolumen der Zinsswaps beträgt zum Berichtszeitpunkt 1.030,5 Mio. € (31.12.2012: 800,5 Mio. €). Die Zinskonditionen variieren zwischen 1,36 % und 4,40 % bei ursprünglichen Laufzeiten von 4,75 bis 10 Jahren.

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

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

Im Rahmen des Cashflow Hedge-Accounting wurden zum 30. Juni 2013 Derivate mit negativen Marktwerten in Höhe von insgesamt 47,6 Mio. € unter den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

25 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

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

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

Die interne Berichterstattung basiert grundsätzlich auf IFRS Rechnungslegungsstandards.

Die Beurteilung des Geschäftserfolgs durch die zentralen Entscheidungsträger erfolgt anhand der Erlöse sowie anhand des Segmentergebnisses. Das Segmentergebnis repräsentiert ein um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte bereinigtes Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern ohne Effekte aus Wertanpassungen gem. IAS 40 (adjusted EBITDA). Die Segmente werden unter Außerachtlassung der an Mieter abrechenbare Betriebskosten betrachtet, die eigenständig dargestellt werden. Konzerninnenbeziehungen werden nach Drittvergleichsmaßstäben abgerechnet.

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

01.01. - 30.06.2013 in Mio. €	Bewirt- schaftung	Vertrieb	Gesamt Segmente	Betriebs- kosten	Konzern
Segmenterlöse	373,1	166,9	540,0	159,1	699,1
EBITDA (bereinigt um Sondereinflüsse)	222,1	19,6	241,7	0,0	241,7
Sondereinflüsse					- 14,2
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien					- 1,6
EBITDA IFRS					225,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties					523,9
Abschreibungen					- 2,8
Erträge aus sonstigen Beteiligungen					- 0,2
Finanzerträge					7,1
Finanzaufwendungen					- 128,4
EBT					625,5
Ertragsteuern					- 185,3
Periodenergebnis					440,2

01.01. - 30.06.2012 in Mio. €	Bewirt- schaftung	Vertrieb	Gesamt Segmente	Betriebs- kosten	Konzern
Segmenterlöse	374,5	140,3	514,8	166,6	681,4
EBITDA (bereinigt um Sondereinflüsse)	218,2	19,3	237,5	0,0	237,5
Sondereinflüsse					- 2,9
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien					4,7
EBITDA IFRS					239,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties					80,7
Abschreibungen					- 2,9
Erträge aus sonstigen Beteiligungen					- 0,2
Finanzerträge					2,3
Finanzaufwendungen					- 163,0
EBT					156,2
Ertragsteuern					- 44,7
Periodenergebnis					111,5

Die vergleichbaren Segmentzahlen 2012 und 2013 für die Quartalscheiben 01.04. bis 30.06. stellen sich wie folgt dar:

01.04. - 30.06.2013 in Mio. €	Bewirt- schaftung	Vertrieb	Gesamt Segmente	Betriebs- kosten	Konzern
Segmenterlöse	186,8	64,2	251,0	79,4	330,4
EBITDA (bereinigt um Sondereinflüsse)	112,8	8,0	120,8	0,0	120,8
Sondereinflüsse					- 10,4
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien					0,2
EBITDA IFRS					110,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties					9,4
Abschreibungen					- 1,3
Erträge aus sonstigen Beteiligungen					- 0,2
Finanzerträge					4,0
Finanzaufwendungen					- 54,6
EBT					67,9
Ertragsteuern					- 15,2
Periodenergebnis					52,7

01.04. - 30.06.2012 in Mio. €	Bewirt- schaftung	Vertrieb	Gesamt Segmente	Betriebs- kosten	Konzern
Segmenterlöse	187,4	81,6	269,0	83,0	352,0
EBITDA (bereinigt um Sondereinflüsse)	108,0	10,1	118,1	0,0	118,1
Sondereinflüsse					- 1,7
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien					- 0,7
EBITDA IFRS					115,7
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties					33,1
Abschreibungen					- 1,3
Erträge aus sonstigen Beteiligungen					- 0,1
Finanzerträge					1,0
Finanzaufwendungen					- 84,3
EBT					64,1
Ertragsteuern					- 18,7
Periodenergebnis					45,4

26 EVENTUALSCHULDEN

Die Grundstücksübertragungsverpflichtungen sind im Vergleich zum 31. Dezember 2012 von 70,1 Mio. € um 28,2 Mio. € auf 41,9 Mio. € gesunken. Eine detaillierte Beschreibung der Eventualschulden findet sich im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012.

27 BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Für die Leistungen aus dem Long Term Incentive Plan (LTIP) hat die Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, die bestehenden Verpflichtungen gegenüber den Mitgliedern des Vorstands übernommen. In Höhe der übernommenen Verpflichtungen weist die DAIG eine Forderung gegenüber der Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, von 14,8 Mio. € (31.12.2012: 15,0 Mio. €) in den sonstigen Vermögenswerten aus.

Am 28. Juni 2013 wurde eine neue Long-Term-Incentive Vereinbarung geschlossen. Diese regelt einerseits die Ablösung der bisherigen LTIP-Vereinbarungen, einschließlich einer im zweiten Quartal neu abgeschlossenen LTIP-Vereinbarung, unter der aufschiebenden Bedingung eines Börsengangs sowie die Modalitäten des neu gewährten LTIPs. Mit Vollzug der Börsennotierung am 11. Juli 2013 trat die aufschiebende Bedingung ein.

Demnach wird den Vorständen zum Zeitpunkt der Erstnotierung zur Abgeltung sämtlicher Ansprüche aus dem bisherigen LTIP eine Einmalvergütung in Höhe von brutto 6,3 Mio. € gewährt.

Die einzelnen Vorstandsmitglieder erwarben zum Börsengang 171.424 Aktien zum Preis von 16,50 € je Aktie; diese sind vollumfänglich dividenden- und stimmberechtigt, unterliegen jedoch Verfügungsbeschränkungen bis zum Ende des jeweiligen Anstellungsvertrages (Restricted Shares).

Zusätzlich werden den Vorständen insgesamt 931.030 virtuelle Aktien (SAR=Stock appreciation rights) gewährt, die in 5-Jahrestranchen zu je 20% der gewährten Gesamtzahl an virtuellen Aktien verdient werden. Diese virtuellen Aktien werden je Jahrestranche auf Basis einer vertraglich festgelegten Formel in Auszahlungsbeträge umgewandelt. Damit ist dieser neue LTIP als anteilsbasierter Vergütungsplan auf Barausgleichsbasis, bzw. als sogenannter Cash-Settled-Plan nach IFRS 2 zu qualifizieren. Die Beträge der verdienten Tranchen werden fällig, sobald und soweit die bisherige Alleinaktionärin ihren Anteilsbesitz unter 30% verringert hat, die anschließend verdienten Tranchen werden zu jedem Jahrestag der Erstnotierung fällig, spätestens jedoch zum 30. September 2019 werden die Beträge aus dem LTIP insgesamt fällig (Long-Stop-Date).

Kommt es zu einem Wechsel in der Kontrolle über die Gesellschaft bevor die Investoren in Fonds, die von Terra Firma beraten werden, das direkte oder indirekte Investment in die Gesellschaft auf weniger als 50% reduziert haben, führt dies zur Unverfallbarkeit sämtlicher virtueller Aktien und zur Fälligkeit der damit in Verbindung stehenden Ansprüche.

Die Barausgleichsbeträge ermitteln sich aus dem Produkt der Anzahl der virtuellen Aktien je Tranche, dem Marktwert der Aktie unter Berücksichtigung der Dividendenzahlungen im Zeitraum zwischen Börsengang und Auszahlungstermin und dem Zielerreichungsgrad für die jeweilige Bemessungsperiode. Dieser Zielerreichungsgrad resultiert aus der Summe des NAV Prozentwertes, des TSR Prozentsatzes und des AFFO Prozentsatzes dividiert durch drei. (NAV = EPRA Net Asset Value, TSR = Total Shareholder Return, AFFO = angepasster operativer Zahlungsmittelüberschuss).

Die mögliche Zielerreichung kann insgesamt zwischen 90 % und 110 % liegen. Nachfolgend werden die Parameter der Zielerreichung sowie ihre Einflussgrößen dargestellt:

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

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

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

Auf Basis des Erstemissionspreises von 16,50 €/Aktie und einer unterstellten Zielerreichung von 100 % ergibt sich damit für die Gesamtlaufzeit des LTIP ein Volumen von 15,4 Mio. €, was bei einer linearen Verteilung über die Laufzeit des LTIP einen jährlichen Aufwand von 3,1 Mio. € ergäbe. Entsprechend der Entwicklung des Marktwertes der Aktie sowie des jeweiligen Zielerreichungsgrades kann der jährliche Aufwand erheblich nach oben oder nach unten davon abweichen.

28 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

REFINANZIERUNG

Nach dem Stichtag wurden zwei weitere Refinanzierungen erfolgreich abgeschlossen, deren Vertragsschlüsse im Berichtszeitraum erfolgten.

Die Berlin Hannoverische Hypothekenbank hat in einem Konsortium mit zwei weiteren deutschen Pfandbriefbanken am 02. Juli 2013 ein weiteres Darlehen über 470,3 Mio. € ausbezahlt. Der Zinssatz beträgt gewichtet 3,52 % bei einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2020. Auch hier wurden die üblichen Sicherheiten – Abtretungen, Verpfändungen und Grundschulden – gestellt. Das Darlehen wird für die Rückführung an die Securitisation Group zum 18. Juli 2013 sowie für die Ablösung bestehender Vorlasten und die Begleichung der Transaktionskosten verwendet.

Am 05. Juli 2013 hat die Pfandbriefbank eine Finanzierung über 193,5 Mio. € zur Verfügung gestellt. Die Laufzeit beträgt fünf Jahre und der gewichtete Zins liegt bei 3,25 %. Sicherheiten werden in Form von Abtretungen, Verpfändungen und Grundschulden gestellt. Das Darlehen wird für die Rückführung an die Securitisation Group zum 18. Juli 2013 sowie für die Begleichung der Transaktionskosten verwendet.

BÖRSENGANG

Die Deutsche Annington Immobilien SE hat im Juni 2013 die Zulassung zu einem öffentlichen Angebot ihrer nennwertlosen Stückaktien in Deutschland und Luxemburg aufgrund eines Börsenprospektes nach dem Wertpapierprospektgesetz (WpPG) beantragt. Weiterhin werden die Aktien im Rahmen einer Privatplatzierung nach US-amerikanischen Gesetzen (Rule 144A des U.S. Securities Act von 1933) angeboten.

Der Börsenprospekt wurde von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bafin) am 19. Juni 2013 gebilligt, das öffentliche Angebot erfolgte vom 20. Juni bis zum 2. Juli 2013 auf Basis einer Preisspanne von 18,00 € bis 21,00 €.

Hierfür wurde das Grundkapital aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 9. Juni 2013 um 199.880.000,00 € auf 200.000.000,00 € im Rahmen einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln durch Verwendung der Kapitalrücklage erhöht. Die Eintragung im Handelsregister von Düsseldorf erfolgte unter dem 12. Juni 2013. Auf Beschluss der Hauptversammlung vom 30. Juni 2013 erfolgte eine weitere Bar-Kapitalerhöhung um 22.222.223,00 € gegen Ausgabe neuer nennwertloser Stückaktien. Die Kapitalerhöhung wurde mit Blick auf das öffentliche Angebot von der J.P. Morgan Securities plc., London, für das die Börsenplatzierung begleitende Bankenkonsortium gezeichnet. Die Kapitalerhöhung wurde im Handelsregister von Düsseldorf unter dem 2. Juli 2013 eingetragen. Im Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2013 werden diese Mittel als „Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen“ ausgewiesen.

Am 2. Juli 2013 erfolgte die Zulassung zum Börsenhandel im regulierten Markt des Prime Standard durch die Frankfurter Wertpapierbörse. Die Wertpapierkennnummer (WKN) lautet: A1ML7J; das Ticker Symbol: ANN.

Damit unterliegt die Gesellschaft den Regelungen des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG).

Eine Börsennotierung der zunächst angestrebten 22.222.223 neuen Stückaktien, der 27.424.749 bestehenden Aktien sowie der 7.447.045 bestehenden Aktien aus der Mehrzuteilungsoption kam am 3. Juli 2013 nicht zustande und wurde daher aufgeschoben.

Im Anschluss daran wurde eine Notierung im Rahmen einer Privatplatzierung in Deutschland und Luxemburg angestrebt. Dazu erteilte die Bafin auf den Nachtragsprospekt mit einem Angebotspreis von 16,50 € am 10. Juli 2013 die Genehmigung, so dass am 11. Juli 2013 die Erstnotierung mit einem Aktienpreis von 17,10 € erfolgte. Im Vorfeld dieser Privatplatzierung wurde das Grundkapital erneut mit Beschluss der Hauptversammlung vom 10. Juli 2013 durch Ausgabe neuer nennwertloser Stückaktien um 2.020.202 gegen Bareinlage erhöht. Diese neuen Aktien wurden ebenfalls durch die J.P. Morgan Securities plc., London, gezeichnet. Die Eintragung im Handelsregister von Düsseldorf erfolgte unter dem 10. Juli 2013.

Im Rahmen der Privatplatzierung wurden somit 24.242.425 neue Aktien und 10.606.060 alte Aktien inklusive 4.545.454 Aktien betreffend die Mehrzuteilungsoption, also insgesamt 34.848.485 Aktien platziert.

Der Gesellschaft flossen durch die Ausgabe der neuen nennwertlosen Stückaktien Bruttoerlöse in Höhe von 400,0 Mio. € zu. Unter Berücksichtigung der erwarteten Kapitalbeschaffungskosten belaufen sich die Nettoerlöse auf 377,7 Mio. €.

Die Gesellschaft erwartet Aufwendungen für die Kapitalbeschaffung in Höhe von 22,3 Mio. €, darin enthalten sind Kosten für Beratungsleistungen (offering costs) in Höhe von 13,3 Mio. € und Bankgebühren (underwriting costs) in Höhe von 9,0 Mio. €. Während die Kosten für Beratungsleistungen im Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2013 abgegrenzt wurden, fielen die Bankgebühren erst zum Closing Date (15. Juli 2013) an. Weiterhin fielen Kapitalbeschaffungskosten in Höhe von 3,3 Mio. € an, die auf die bestehenden Altaktien entfallen und somit an den früheren Alleinaktionär, die Monterey Holdings I S.à r.l., weiterbelastet werden und im Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2013 ebenfalls aktivisch abgegrenzt wurden.

Die Nettoerlöse wurden am 22. Juli 2013 mit 218,6 Mio. € zur Rückführung der Portfoliofinanzierung der Deutschen Annington WOG E Vier GmbH & Co. KG, Düsseldorf verwendet und darüber hinaus in Höhe von 43,9 Mio. € zur Rückführung weiterer Finanzverbindlichkeiten. Die danach verbleibenden liquiden Mittel wird die Gesellschaft zukünftig ebenfalls zur Rückführung von Fremdmitteln nutzen.

Im Rahmen der Rückzahlung der Finanzierung der Deutschen Annington WOGÉ Vier GmbH & Co.KG, Düsseldorf, am 22. Juli 2013 aus den Nettoerlösen der Privatplatzierung wurden die bestehenden Zinssicherungsinstrumente aufgelöst, wobei durch den negativen Marktwert der Instrumente ein Zinsaufwand von 2,2 Mio. € entstand.

VORZEITIGE ABLÖSUNG DER VERBLEIBENDEN GRAND VERBRIEFUNG DURCH TERM LOAN

Am 3. Juni 2013 hat die Deutsche Annington Immobilien SE eine Kreditvereinbarung (Term Loan) über 2,5 Mrd. € mit der JP Morgan Limited und der Morgan Stanley Bank International Limited vereinbart, die am 10. Juni 2013 vom Aufsichtsrat gebilligt wurde. Am 18. Juli 2013 wurde diese Kreditvereinbarung in Höhe von 2,3 Mrd. € in Anspruch genommen und die verbliebenen Portfolien der GRAND Verbriefung in Höhe von 2.236,9 Mio. € vorzeitig abgelöst. Durch diese Ablösungen hätten sich die zum 30. Juni 2013 ausgewiesenen Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen um 95,3 Mio. € (siehe Erläuterung 16 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente) reduziert.

Im Rahmen der Rückzahlung der GRAND-Verbriefung wurden die bestehenden Zinssicherungsinstrumente der GRAND plc., eine Kombination von Swaps und Caps, an die Deutsche Annington Immobilien SE übertragen, wobei der negative Marktwert an die relevanten REF Note Issuer verrechnet wurde. Nach der erfolgreichen Platzierung der ersten Anleihen mit festen Zinssätzen hat die Deutsche Annington Immobilien SE das Volumen dieser Zinssicherungsgeschäfte auf 1,0 Mrd. € reduziert. Diese verbleibenden Instrumente dienen der Absicherung des Zinsrisikos des variabel verzinslichen Term Loans in Höhe von 1,0 Mrd. €. Der bei der Reduzierung des Volumens entstandene Zinsaufwand belief sich auf 9,5 Mio. €.

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

Die mit dem Term Loan in Verbindung stehenden Kapitalbeschaffungskosten wurden im Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2013 aktivisch abgegrenzt.

PLATZIERUNG VON UNTERNEHMENSANLEIHEN

Mit Vollzug der Börsenplatzierung und dem Nettozufluss der 377,7 Mio. € hat die Gesellschaft durch die Ratingagentur Standard & Poor's ein sog. Corporate Rating von BBB erhalten. Auf Basis dieses Ratings hat die DAIG am 25. Juli 2013 eine Anleihe in Höhe von 700 Mio. € mit einer Laufzeit von 3 Jahren und einem Coupon von 2,125% (WKN: A1HNTJ; ISIN: DE000A1HNTJ5) im unregulierten Markt des Freiverkehrs an der Frankfurter Wertpapierbörse platziert sowie eine weitere Anleihe in Höhe von 600 Mio. € mit einer Laufzeit von 6 Jahren und einem Coupon von 3,125% (WKN: A1HNW5; ISIN: DE000A1HNW52). Die Zinszahlungstermine sind jeweils der 25. Juli eines Jahres beginnend mit dem Jahr 2014. Die Anleihen wurden zum Nennwert von 698,6 Mio. € und 599,6 Mio. € ausgegeben.

Die Nettozuflüsse der Anleihen wurden dazu verwendet, die Tranche A des Term Loans vom 18. Juli 2013 in Höhe von 1,3 Mrd. Euro wieder umgehend zurückzuführen.

Die mit der Anleiheplatzierung in Verbindung stehenden Kapitalbeschaffungskosten wurden im Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2013 aktivisch abgegrenzt.

AUFSICHTSRAT**DR. WULF H. BERNOTAT, VORSITZENDER (SEIT 18. JUNI 2013)**

Ehemaliger Vorstandsvorsitzender der E.ON SE

GUY HANDS, VORSITZENDER (BIS 18. JUNI 2013)

Chairman und Chief Investment Officer der Terra Firma Capital Partners Limited

ROBERT NICOLAS BARR, STELLVERTRETENDER VORSITZENDER (AB 21. MAI 2013; MANDAT BIS 20. MAI 2013 RUHEND)

Operational Managing Director der Terra Firma Capital Partners Limited

ARJAN BREURE Financial Managing Director der Terra Firma Capital Partners Limited

FRASER DUNCAN Unternehmensberater

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

NEIL HASSON (BIS 18. JUNI 2013)

Managing Director der Citi Property Investors

HILDEGARD MÜLLER (SEIT 18. JUNI 2013)

Vorsitzende der Hauptgeschäftsführung des Bundesverbandes der Energie- und Wasserwirtschaft

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

PROF. DR. KLAUS RAUSCHER Unternehmensberater

CLARA-CHRISTINA STREIT (SEIT 18. JUNI 2013)

Ehemalige Senior Partnerin bei McKinsey & Company, Inc.

VORSTAND**ROLF BUCH, VORSITZENDER (SEIT 1. APRIL 2013)**

ROBERT NICOLAS BARR (BIS 20. MAI 2013)

KLAUS FREIBERG

DR. A. STEFAN KIRSTEN

Düsseldorf, den 05. August 2013

Rolf Buch

Klaus Freiberg

Dr. A. Stefan Kirsten

BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

An die Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf:

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss --bestehend aus Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Konzernanhangangaben-- und den Konzernzwischenlagebericht der Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2013, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 37w WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

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

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

Essen, den 8. August 2013

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Hain
Wirtschaftsprüfer

Salzmann
Wirtschaftsprüferin

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Düsseldorf, den 05. August 2013

Rolf Buch

Klaus Freiberg

Dr. A. Stefan Kirsten

Der Vorstand

GLOSSAR

CASHFLOW

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

CORE-/NON-CORE-IMMOBILIEN

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

CORPORATE GOVERNANCE

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

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 und Vorratsimmobilien bereinigt wurde. Sondereinflüsse beinhalten Auswirkungen, die die Gesellschaft als unüblich oder selten einstuft und die das Ergebnis beeinflussen, wie Projektkosten für die weitere Entwicklung der Geschäftstätigkeit.

BEREINIGTES EBITDA BEWIRTSCHAFTUNG

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

BEREINIGTES EBITDA VERTRIEB

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

EPRA (EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION)

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

EPRA NAV

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

EPRA NNNAV

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

EPRA LEERSTANDSQUOTE

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

FAIR VALUE (AUCH VERKEHRSWERT)

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

FFO (MITTEL AUS DER OPERATIVEN TÄTIGKEIT)

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

FFO1 / FFO1 VOR INSTANDHALTUNG / FFO2 / AFFO

Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe unterscheidet zwischen

- > FFO 1 (ohne das bereinigte EBITDA Vertrieb), bei dem das bereinigte EBITDA für die entsprechenden Zeiträume angepasst wird, um Nettozinszahlungen sowie laufende Ertragssteuern, 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 hinzugerechnet wird.

FINANCIAL COVENANTS

In einzelnen Finanzierungsverträgen enthaltene Vereinbarungen, in denen sich der Kreditnehmer für die Laufzeit des Kreditvertrages auf die Einhaltung bestimmter festgelegter Finanzkennzahlen in

Bezug auf Eigenkapital, Verschuldung, Ertrag oder Liquidität verpflichtet.

GRAND-FINANZIERUNG

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

IFRS (INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS)

Internationale Rechnungslegungsvorschriften insbesondere für börsennotierte Unternehmen.

INSTANDHALTUNG

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

INVESTMENT PROPERTIES

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung. Zu den Investment Properties zählen unbebaute Grundstücke, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten und Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter. Ebenfalls als Investment Properties klassifiziert werden Immobilien, die im Rahmen eines Finanzierungsleasings entsprechend IAS 17 „Leasingverhältnisse“ aktiviert werden und der Definition der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechen.

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 Nominalwerts von Finanzverbindlichkeiten (ohne EK 02 Steuerschulden), abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, zur Summe der Investment Properties, Vorratsimmobilien, selbst genutzten Immobilien sowie zur Veräußerung gehaltene Immobilien zu den angegebenen Stichtagen.

MARKTKAPITALISIERUNG

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

MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

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

MONATLICHE IST-MIETE

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

PRIME STANDARD

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

VERBRIEFUNG

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

VERKEHRSWERT Siehe Fair Value

VERMIETUNGSLEISTUNG

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

WERTVERÄNDERUNG DER ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENEN IMMOBILIEN

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

WERTVERÄNDERUNG (REALISIERT) AUS DEM ABGANG ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENEN IMMOBILIEN

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

KONTAKT UND FINANZKALENDER

Deutsche Annington Immobilien SE

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

Ihr Ansprechpartner für die Kapitalmarktkommunikation

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

Finanztermine

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

Hinweise

Der Zwischenbericht erscheint in deutscher und in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung.

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

Redaktioneller Hinweis: In den dargestellten Tabellen können Rundungsdifferenzen auftreten.

Disclaimer

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

Impressum

Herausgeber: Die Geschäftsleitung der Deutschen Annington Immobilien SE

Konzept und Realisierung: Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Stand: August 2013

© Deutsche Annington Immobilien SE, Bochum

WWW.DEUTSCHE-ANNINGTON.COM

Deutsche Annington Immobilien SE

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

