

## Verkürzter Konzern-Zwischenabschluss

### Deutsche Annington Immobilien SE Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (in Mio. €)

	Erläuterungen	01.01. - 31.03.2013	01.01. - 31.03.2012 geändert*
Erlöse aus der Vermietung		261,7	266,3
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		4,3	4,4
<b>Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>(5)</b>	<b>266,0</b>	<b>270,7</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		102,7	58,7
Buchwert der veräußerten Immobilien		-95,5	-47,7
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		5,5	7,4
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>(6)</b>	<b>12,7</b>	<b>18,4</b>
<b>Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties</b>	<b>(7)</b>	<b>514,5</b>	<b>47,6</b>
Materialaufwand	(8)	-119,1	-135,0
Personalaufwand	(9)	-33,6	-24,0
Abschreibungen		-1,5	-1,6
Sonstige betriebliche Erträge		9,7	8,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-20,4	-14,8
Finanzerträge		3,1	1,3
Finanzaufwendungen	(10)	-73,8	-78,7
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>557,6</b>	<b>92,1</b>
Ertragsteuern	(11)	-170,1	-26,0
<b>Periodenergebnis</b>		<b>387,5</b>	<b>66,1</b>
davon entfallen auf:			
Anteilseigner der DAIG		385,1	66,1
Nicht beherrschende Anteile		2,4	0,0

### Deutsche Annington Immobilien SE Konzern-Gesamtergebnisrechnung (in Mio. €)

		01.01. - 31.03.2013	01.01. - 31.03.2012 geändert*
<b>Periodenergebnis</b>		<b>387,5</b>	<b>66,1</b>
<b>Cashflow Hedges</b>			
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste		1,8	-7,5
Realisierte Gewinne/Verluste		7,2	5,0
Steuereffekt		-2,1	0,7
<b>Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen</b>			
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste		13,3	-
Steuereffekt		-4,3	-
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		<b>15,9</b>	<b>-1,8</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>403,4</b>	<b>64,3</b>
davon entfallen auf:			
Anteilseigner der DAIG		401,0	64,3
Nicht beherrschende Anteile		2,4	0,0

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

\* siehe Erläuterungen (4) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

## Verkürzter Konzern-Zwischenabschluss

### Deutsche Annington Immobilien SE Konzernbilanz (in Mio. €)

	Erläuterungen	31.03.2013	31.12.2012
<b>Aktiva</b>			
Immaterielle Vermögenswerte		4,5	5,2
Sachanlagen		16,2	16,2
Investment Properties	(12)	10.304,0	9.843,6
Finanzielle Vermögenswerte	(13)	285,9	44,6
Sonstige Vermögenswerte		27,6	28,3
Laufende Ertragsteueransprüche		0,1	0,1
Latente Steueransprüche		8,8	8,8
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>10.647,1</b>	<b>9.946,8</b>
Vorräte		1,2	0,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(14)	37,0	20,3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		2,1	2,1
Sonstige Vermögenswerte		37,6	26,5
Laufende Ertragsteueransprüche		10,6	12,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(15)	176,3	470,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	(16)	99,0	128,8
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>363,8</b>	<b>661,5</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>11.010,9</b>	<b>10.608,3</b>
<b>Passiva</b>			
Gezeichnetes Kapital		0,1	0,1
Kapitalrücklage	(17)	1.291,4	1.052,3
Gewinnrücklagen		2.055,2	1.661,1
Sonstige Rücklagen		-40,2	-47,1
<b>Eigenkapitalanteil der Anteilseigner der DAIG</b>		<b>3.306,5</b>	<b>2.666,4</b>
Nicht beherrschende Anteile		13,4	11,0
<b>Eigenkapital</b>		<b>3.319,9</b>	<b>2.677,4</b>
Rückstellungen	(18)	342,8	358,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		0,2	0,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(19)	5.313,5	5.766,7
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		87,3	86,3
Sonstige Verbindlichkeiten	(20)	4,8	4,8
Latente Steuerschulden		897,3	724,2
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>6.645,9</b>	<b>6.940,5</b>
Rückstellungen	(18)	151,5	185,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		36,5	46,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(19)	789,8	683,8
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		23,9	26,5
Sonstige Verbindlichkeiten	(20)	43,4	48,6
<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>1.045,1</b>	<b>990,4</b>
<b>Schulden</b>		<b>7.691,0</b>	<b>7.930,9</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>11.010,9</b>	<b>10.608,3</b>

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

**Deutsche Annington Immobilien SE**  
**Konzern-Kapitalflussrechnung (in Mio. €)**

1. Januar bis 31. März	Erläuterungen	2013	2012 geändert*
Periodenergebnis		387,5	66,1
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	(7)	-514,5	-47,6
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		-5,5	-7,4
		<b>-132,5</b>	<b>11,1</b>
Abschreibungen		1,5	1,6
Zinsaufwendungen/-erträge		70,7	77,5
Ertragsteuern		170,1	26,0
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties		-7,2	-4,5
Veränderung der Vorräte		-0,3	11,2
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte		-2,9	18,0
Veränderung der Rückstellungen		-30,3	-15,0
Veränderung der Verbindlichkeiten		-4,0	4,1
Ertragsteuerzahlungen		-1,1	-2,8
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>		<b>64,0</b>	<b>127,2</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties		81,8	36,7
Einzahlungen aus Abgängen von Immateriellen Vermögenswerten und übrigem Anlagevermögen		0,1	-
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	(12)	-10,1	-7,5
Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und übriges Anlagevermögen		-0,9	-0,6
Auszahlungen für Investitionen in Finanzielle Vermögenswerte		-	-0,1
Zinseinzahlungen		2,2	2,2
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>73,1</b>	<b>30,7</b>
Kapitalauszahlung an den Gesellschafter		-0,1	-
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanziellen Verbindlichkeiten	(19)	654,4	150,7
Auszahlungen für die Tilgung von Finanziellen Verbindlichkeiten	(19)	-938,1	-291,4
Transaktionskosten **)		-68,1	-1,1
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen		-14,8	-
Zinsauszahlungen		-64,2	-71,9
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-430,9</b>	<b>-213,7</b>
<b>Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>		<b>-293,8</b>	<b>-55,8</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		470,1	278,5
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende ***)</b>	(15)	<b>176,3</b>	<b>222,7</b>

\*) 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 124,9 Mio. € (2012: 38,5 Mio. €)

Deutsche Annington Immobilien SE  
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung (in Mio. €)

	Gezeichnetes Kapital		Kapitalrücklage		Gewinnrücklagen		Sonstige Rücklagen		Eigenkapital der Anteilseigner der DAIG	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital	
							Reklassifizierungsfähig	Nicht reklassifizierungsfähig				Summe
							Cashflow Hedges	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Versicherungs-mathematische Gewinne und Verluste			
<b>Stand 1. Januar 2012</b>	<b>0,1</b>	<b>718,2</b>	<b>1.539,7</b>	<b>-41,4</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,4</b>	<b>-41,7</b>			<b>2.216,3</b>	<b>13,5</b>	<b>2.229,8</b>
Ausweisänderung der versicherungs-mathematischen Gewinne und Verluste			<b>-0,4</b>			<b>0,4</b>			<b>0,4</b>	<b>0,0</b>		<b>0,0</b>
<b>Stand 1. Januar 2012 (geändert *)</b>	<b>0,1</b>	<b>718,2</b>	<b>1.539,3</b>	<b>-41,4</b>	<b>0,1</b>	<b>-41,3</b>				<b>2.216,3</b>	<b>13,5</b>	<b>2.229,8</b>
Periodenergebnis			66,1							66,1	0,0	66,1
Sonstiges Ergebnis												
Änderungen der Periode												
Ergebniswirksame Reklassifizierung				-5,6	0,0	-5,6				-5,6	0,0	-5,6
Gesamtergebnis			66,1	3,8	0,0	3,8				3,8	0,0	3,8
				-1,8	0,0	-1,8				64,3	0,0	64,3
<b>Stand 31. März 2012 (geändert *)</b>	<b>0,1</b>	<b>718,2</b>	<b>1.605,4</b>	<b>-43,2</b>	<b>0,1</b>	<b>-43,1</b>				<b>2.280,6</b>	<b>13,5</b>	<b>2.294,1</b>
<b>Stand 1. Januar 2013</b>	<b>0,1</b>	<b>1.052,3</b>	<b>1.661,1</b>	<b>-47,2</b>	<b>0,1</b>	<b>-47,1</b>				<b>2.666,4</b>	<b>11,0</b>	<b>2.677,4</b>
Periodenergebnis			385,1							385,1	2,4	387,5
Sonstiges Ergebnis												
Änderungen der Periode												
Ergebniswirksame Reklassifizierung				1,4		1,4				10,4	0,0	10,4
Gesamtergebnis			394,1	5,5		5,5				5,5		5,5
				6,9		6,9				401,0	2,4	403,4
Einlagen des Gesellschafters		239,1								239,1		239,1
<b>Stand 31. März 2013</b>	<b>0,1</b>	<b>1.291,4</b>	<b>2.055,2</b>	<b>-40,3</b>	<b>0,1</b>	<b>-40,2</b>				<b>3.306,5</b>	<b>13,4</b>	<b>3.319,9</b>

Siehe Erläuterung (17) im Konzernanhang

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

## 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. Mutterunternehmen der DAIG ist die Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg. Die Deutsche Annington Immobilien SE ist in Deutschland ansässig und registriert, der eingetragene Firmensitz ist Düsseldorf. Die Hauptgeschäftsstelle befindet sich in Bochum, Philippsstraße 3.

Der Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 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 31. März 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 Konjunkturfleusüsse, welche die Geschäftstätigkeit der DAIG beeinflussten.

## **(2) Konsolidierungsgrundsätze**

Unternehmen, die unter der Beherrschung der Deutsche 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 potentielle 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 31. März 2013 neben der Deutsche Annington Immobilien SE 132 (31.12.2012: 131) inländische und 2 (31.12.2012: 2) ausländische Unternehmen einbezogen.

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

Im Berichtszeitraum wurden 5 Unternehmen neu gegründet. Die Abgänge bis zum 31. März 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 31. März 2012 erhöhen sich dadurch die Erlöse aus der Vermietung sowie der Materialaufwand um 69,9 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, wie das Ertragswertverfahren, 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 erweitert auf die sogenannte 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 jeweili-

gen 10-jährigen Betrachtungszeitraums über den zu erwartenden stabilisierten Jahresreinertrag (net operating income) und einem angemessenen Kapitalisierungszinssatz ermittelt. Der Endwert wird zum Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Der angewandte Diskontierungszinssatz spiegelt die Marktsituation, die Lage, den Gebäudezustand, die Vermietungssituation, die Renditeerwartungen eines potenziellen Investors und die gewisse Unsicherheit sowie das inhärente Risiko der prognostizierten künftigen Cashflows der Immobilie wider, während der verwendete Kapitalisierungszinssatz sich aus dem Diskontierungssatz ableitet.

Erstmalig wurde die verfeinerte Methode vom externen Gutachter CB Richard Ellis (CBRE) angewendet und die DAIG verwendete die Bewertungsergebnisse von CBRE in ihrem Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2013. Zur Ermittlung der Fair Values von Investment Properties verwendete CBRE die DCF-Bewertungsmethodik und traf bestimmte Annahmen und Schätzungen in Einklang mit allgemein auf dem Markt anerkannten und verwendeten Ansätzen. Die insgesamt positive Marktentwicklung der ersten drei Monate diesen Jahres 2013 und die verwendeten erweiterten Ansätze von Annahmen und Einschätzungen führten zu einem Ergebnis durch Fair Value-Anpassungen von 514,5 Mio. € im Dreimonatszeitraum endend zum 31. März 2013.

Auf vergleichbarer Basis zu dem vorhergehend angewandten Ertragswertverfahren (income capitalisation method), unter Verwendung der von CBRE ermittelten Markteinschätzung, würde das DAIG Ergebnis aus Fair Value Anpassungen der ersten drei Monate des Jahres 2013 rund 42,0 Mio. € weniger sein.

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 Leerstandraten 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 neuen oder 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 Konzernabschluss zum 31. März 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 0,3 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 31. März 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

	01.01. - 31.03.2013	01.01. - 31.03.2012
in Mio. €		geändert *
Mieteinnahmen	182,0	182,7
Betriebskosten	79,7	83,6
<b>Erlöse aus der Vermietung</b>	<b>261,7</b>	<b>266,3</b>
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	4,3	4,4
<b>Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>266,0</b>	<b>270,7</b>
* siehe Erläuterungen (4) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden		

### (6) Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

	01.01. - 31.03.2013	01.01. - 31.03.2012
in Mio. €		
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	39,9	26,2
Buchwert der veräußerten Investment Properties	-32,7	-21,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	7,2	4,5
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-	17,7
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-	-11,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-	6,5
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	62,8	14,8
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-62,8	-14,8
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	5,5	7,4
Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	5,5	7,4
	<b>12,7</b>	<b>18,4</b>

Die Wertanpassung von zur Veräußerung vorgesehenen Investment Properties führte zum 31. März 2013 zu einem positiven Ergebnis von 5,5 Mio. € (1. Quartal 2012: 7,4 Mio. €). Nach erfolgter Wertanpassung wurden diese Immobilien in den Bilanzposten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ umgebucht.

**(7) Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties**

Die Bewertung der Investment Properties führte zum 31. März 2013 saldiert zu einem positiven Ergebnis in Höhe von 514,5 Mio. € (1. Quartal 2012: 47,6 Mio. €) (siehe Erläuterung (12) Investment Properties).

**(8) Materialaufwand**

	<b>01.01. - 31.03.2013</b>	<b>01.01. - 31.03.2012</b>
in Mio. €		geändert *
Aufwendungen für Betriebskosten	80,1	88,5
Aufwendungen für Instandhaltung	25,4	31,6
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	13,6	14,9
	<b>119,1</b>	<b>135,0</b>
* siehe Erläuterungen (4) Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden		

**(9) Personalaufwand**

	<b>01.01. - 31.03.2013</b>	<b>01.01. - 31.03.2012</b>
in Mio. €		
Löhne und Gehälter	27,8	19,7
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	5,8	4,3
	<b>33,6</b>	<b>24,0</b>

Im Berichtszeitraum waren im Durchschnitt 2.405 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der DAIG beschäftigt (1. Quartal 2012: 1.438).

**(10) Finanzaufwendungen**

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

In den Zinsaufwendungen sind die Zinsanteile an Rückstellungszuführungen für Pensionen in Höhe von 2,0 Mio. € (1. Quartal 2012: 2,7 Mio. €) und für sonstige übrige Rückstellungen in Höhe von 0,7 Mio. € (1. Quartal 2012: 0,5 Mio. €) enthalten.

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

Die im Berichtszeitraum angefallenen Zinsaufwendungen aus Swaps betragen 8,5 Mio. € (1. Quartal 2012: 6,8 Mio. €).

#### **(11) Ertragsteuern**

Die auf das Ergebnis vor Steuern entfallenden Ertragsteuern betreffen mit 3,4 Mio. € (1. Quartal 2012: -0,7 Mio. €) laufende Steuern und mit 166,7 Mio. € (1. Quartal 2012: 26,7 Mio. €) latente Steuern.

Dem Ertragsteueraufwand liegt der für das gesamte Geschäftsjahr zu erwartende durchschnittliche effektive Konzernsteuersatz zu Grunde. Der für 2013 erwartete effektive Konzernsteuersatz für laufende und latente Steuern beträgt 30,5% (1. Quartal 2012: 28,23%). Der Konzernsteuersatz beinhaltet die deutsche Körperschaft- und Gewerbesteuer und berücksichtigt insbesondere gewerbesteuerliche Effekte.

## Erläuterungen zur Konzernbilanz

### (12) Investment Properties

in Mio. €

<b>Stand: 01. Januar 2013</b>	<b>9.843,6</b>
Zugänge	0,9
Aktivierte Modernisierungskosten	5,1
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-32,9
Abgänge	-32,7
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	514,5
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	5,5
<b>Stand: 31. März 2013</b>	<b>10.304,0</b>
<b>Stand: 01. Januar 2012</b>	<b>9.893,8</b>
Zugänge	3,5
Aktivierte 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
<b>Stand: 31. Dezember 2012</b>	<b>9.843,6</b>

Mit Beginn des Geschäftsjahres 2013 hat die DAIG die Bewertungsmethodik erweitert auf die sogenannte 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 10-jährigen Betrachtungszeitraums über den zu erwartenden stabilisierten Jahresreinertrag (net operating income) und einem angemessenen Kapitalisierungszinssatz ermittelt. Der Endwert wird zum Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Der angewandte Diskontierungszins-

satz 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 Kapitalisierungsszinssatz sich aus dem Diskontierungssatz ableitet.

Erstmalig wurde die verfeinerte Methode vom externen Gutachter CB Richard Ellis (CBRE) angewendet und die DAIG verwendete die Bewertungsergebnisse von CBRE in ihrem Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2013. Die insgesamt positive Marktentwicklung der ersten drei Monate dieses Jahres 2013 und die verwendeten erweiterten Ansätze von Annahmen und Einschätzungen führten zu einem Ergebnis durch Fair Value-Anpassungen von 514,5 Mio. € im Dreimonatszeitraum endend zum 31. März 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 jährlich zu bewerten.

### (13) Finanzielle Vermögenswerte

in Mio. €	31.03.2013		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	246,8	-	5,5	-
Dividenden von übrigen Beteiligungen	-	2,1	-	2,1
	<b>285,9</b>	<b>2,1</b>	<b>44,6</b>	<b>2,1</b>

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. Die wesentlichen wirtschaftlichen Merkmale des nachrangigen Darlehens entsprechen den unter den Finanziellen Verbindlichkeiten beschriebenen nachrangigen Inhaberschuldverschreibungen (S-REF Notes).

**(14) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

	<b>31.03.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
in Mio. €		
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	26,3	8,6
Forderungen aus Vermietung	10,4	11,1
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,3	0,6
	<b>37,0</b>	<b>20,3</b>

**(15) 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 176,3 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 124,9 Mio. € (31.12.2012: 363,0 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen.

**(16) Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte**

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte in Höhe von 99,0 Mio. € (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.

**(17) Kapitalrücklage**

Im laufenden Quartal erfolgte eine Sacheinlage des Gesellschafters in Höhe von 239,1 Mio. € (Gesellschafterbeschluss vom 23. Januar 2013).

**(18) Rückstellungen**

Die Rückstellungen setzen sich zum 31. März 2013 aus Pensionsrückstellungen in Höhe von 303,8 Mio. € (31.12.2012: 319,0 Mio. €), Steurrückstellungen für laufende Ertragsteuern von 73,2 Mio. € (31.12.2012: 71,4 Mio. €) und übrige Rückstellungen von insgesamt 117,3 Mio. € (31.12.2012: 153,3 Mio. €) zusammen.

**(19) Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten**

in Mio. €	31.03.2013		31.12.2012	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
gegenüber Kreditinstituten	1.869,4	349,4	1.297,0	337,1
gegenüber anderen Kreditgebern	3.383,9	399,4	4.402,6	300,5
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	2,2	28,8	-	35,4
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	-	7,2	-	7,0
Cashflow Hedges	58,0	-	67,1	-
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	-	5,0	-	3,8
	<b>5.313,5</b>	<b>789,8</b>	<b>5.766,7</b>	<b>683,8</b>

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

in Mio. €	31.03.2013	31.12.2012
<b>Verbriefungsfinanzierungen</b>		
- GRAND plc	3.222,0	4.325,3
- GRAND plc S-REF Notes	240,0	-
<b>Portfoliofinanzierungen</b>		
- Woge IV (Barclays)	220,0	220,8
- Woge V (Helaba / SEB)	251,4	252,8
- Prima (Nord LB / IBB 1)	147,3	147,3
- FSG (Corealcredit)	164,8	166,8
- GRAND Refinanzierung (BHH / LBB 1)	654,3	-
Hypothekendarlehen	1.135,0	1.205,5
	<b>6.034,8</b>	<b>6.318,5</b>

Bis zum 31. März 2013 erfolgten planmäßige Tilgungen in Höhe von 875,1 Mio. € sowie außerplanmäßige Rückzahlungen von insgesamt 63,0 Mio. €. Dem standen Darlehensaufnahmen in Höhe von 654,4 Mio. € gegenüber. Wesentliche Effekte resultieren aus der Erfüllung der im

Rahmen der GRAND Restrukturierung getroffenen Vereinbarungen im Januar 2013 sowie der Refinanzierung eines Teilportfolios der Verbriefungstransaktion (GRAND plc) im Februar 2013.

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 78,2 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 239,1 Mio. € gegenüber GRAND plc (siehe Kapitel (13) 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.

**(20) Sonstige Verbindlichkeiten**

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 48,2 Mio. € (31.12.2012: 53,4 Mio. €) enthalten mit 19,6 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

### (21) Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio €	Bewertungs- Kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.03.2013	Wertansatz Bilanz nach IAS 39				Wertansatz Bilanz nach IAS 17	
			Nominalwert	fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value 31.03.2013	
<b>Vermögenswerte</b>								
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	176,3	176,3					176,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen								
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	LaR	26,3	26,3					26,3
Forderungen aus Vermietung	LaR	10,4	10,4					10,4
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	LaR	0,3	0,3					0,3
Sonstige Vermögenswerte								
Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen	LaR	14,4	14,4					14,4
Finanzielle Vermögenswerte								
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	LaR	33,6	33,6					40,1
Sonstige Ausleihungen	LaR	246,8	246,8					246,8
Dividenden von übrigen Beteiligungen	LaR	2,1	2,1					2,1
Sonstige originäre finanzielle Vermögenswerte								
Langfristige Wertpapiere	AlS	3,8				3,8		3,8
Übrige Beteiligungen	AlS	1,6		1,6				1,6
<b>Schulden</b>								
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen								
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	FLAC	16,3	16,3					16,3
Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	FLAC	20,4	20,4					20,4
Sonstige originäre finanzielle Verbindlichkeiten								
gegenüber Kreditinstituten	FLAC	2.218,8	2.218,8					2.273,6
gegenüber anderen Kreditgebern	FLAC	3.691,9	3.691,9					3.739,9
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	FLAC	31,0	31,0					31,0
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n.a.	91,4					91,4	117,3
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten								
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	FLHfT	7,2			7,2			7,2
Cashflow Hedges	n.a.	58,0			6,4	51,6		58,0
Zinsabgrenzungen Cashflow Hedges	n.a.	5,0			5,0			5,0
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:								
Loans and Receivables	LaR	510,2	176,3	333,9	0,0	0,0	0,0	516,7
Available-for-Sale financial assets	AlS	5,4	0,0	0,0	1,6	0,0	3,8	5,4
Held-to-Maturity investments	HfM	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Financial Liabilities Held-for-Trading	FLHfT	7,2	0,0	0,0	0,0	7,2	0,0	7,2
Financial Liabilities measured at Amortised Cost	FLAC	5.978,4	0,0	5.978,4	0,0	0,0	0,0	6.081,2
<b>Finanzielle Vermögenswerte und Finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht unter IAS 39 fallen</b>								
Leistungen an Arbeitnehmer IAS 19								
Ausgleichsanspruch Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen		9,0						
Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung		0,1						
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		303,8						

### Finanzinstrumente bewertet zum beizulegenden Zeitwert

in Mio. €	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt	
<b>Vermögenswerte</b>					
<b>Sonstige originäre finanzielle Vermögenswerte</b>					
Langfristige Wertpapiere		3,8	-	-	3,8
<b>Schulden</b>					
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>					
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten	-	-	7,2	7,2	
Cashflow Hedges	-	58,0	-	58,0	

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.

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.

## **(22) 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.

## **(23) Derivative Finanzinstrumente**

Das Nominalvolumen der Zinsswaps beträgt zum Berichtszeitpunkt 798,3 Mio. € (31.12.2012: 800,5 Mio. €). Die Zinskonditionen variieren zwischen 2,28 % und 4,40 % bei ursprünglichen Laufzeiten von sechseinviertel bis sieben Jahren.

Im Rahmen des Cashflow Hedge-Accounting wurden zum 31. März 2013 Derivate mit negativen Marktwerten in Höhe von insgesamt 58,0 Mio. € unter den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

## **(24) Segmentberichterstattung**

Die Deutsche Annington Gruppe 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 Darstellung der 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.

01.01. -31.03.2013	Gesamt				Konzern
	Bewirtschaftung	Vertrieb	Segmente	Betriebskosten	
<b>Segmenterlöse</b>	<b>186,3</b>	<b>102,7</b>	<b>289,0</b>	<b>79,7</b>	<b>368,7</b>
<b>EBITDA (bereinigt um Sondereinflüsse)</b>	<b>109,3</b>	<b>11,6</b>	<b>120,9</b>	<b>0,0</b>	<b>120,9</b>
Sondereinflüsse	-3,8	0,0	-3,8	0,0	-3,8
Effekte aus zur Veräußerung gehaltener Immobilien	0,0	-1,8	-1,8	0,0	-1,8
<b>EBITDA IFRS</b>	<b>105,5</b>	<b>9,8</b>	<b>115,3</b>	<b>0,0</b>	<b>115,3</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties					514,5
Abschreibungen					-1,5
Erträge aus sonstigen Beteiligungen					0,0
Finanzerträge					3,1
Finanzaufwendungen					-73,8
<b>EBT</b>					<b>557,6</b>
Ertragsteuern					-170,1
<b>Periodenergebnis</b>					<b>387,5</b>

01.01. -31.03.2012	Gesamt				Konzern
	Bewirtschaftung	Vertrieb	Segmente	Betriebskosten	
<b>Segmenterlöse</b>	<b>187,1</b>	<b>58,7</b>	<b>245,8</b>	<b>83,6</b>	<b>329,4</b>
<b>EBITDA (bereinigt um Sondereinflüsse)</b>	<b>110,2</b>	<b>9,2</b>	<b>119,4</b>	<b>0,0</b>	<b>119,4</b>
Sondereinflüsse	-1,2	0,0	-1,2	0,0	-1,2
Effekte aus zur Veräußerung gehaltener Immobilien	0,0	5,4	5,4	0,0	5,4
<b>EBITDA IFRS</b>	<b>109,0</b>	<b>14,6</b>	<b>123,6</b>	<b>0,0</b>	<b>123,6</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties					47,6
Abschreibungen					-1,6
Erträge aus sonstigen Beteiligungen					-0,1
Finanzerträge					1,3
Finanzaufwendungen					-78,7
<b>EBT</b>					<b>92,1</b>
Ertragsteuern					-26,0
<b>Periodenergebnis</b>					<b>66,1</b>

Die vergleichbaren Segmentzahlen für die Geschäftsjahre 2010 bis 2012 stellen sich wie folgt dar:

01.01. -31.12.2012	Gesamt				Konzern
	Bewirtschaftung	Vertrieb	Segmente	Betriebskosten	
<b>Segmenterlöse</b>	<b>747,4</b>	<b>304,9</b>	<b>1.052,3</b>	<b>317,5</b>	<b>1.369,8</b>
<b>EBITDA (bereinigt um Sondereinflüsse)</b>	<b>437,3</b>	<b>36,7</b>	<b>474,0</b>	<b>0,0</b>	<b>474,0</b>
Sondereinflüsse	-21,2	0,0	-21,2	0,0	-21,2
Effekte aus zur Veräußerung gehaltener Immobilien	0,0	-2,6	-2,6	0,0	-2,6
<b>EBITDA IFRS</b>	<b>416,1</b>	<b>34,1</b>	<b>450,2</b>	<b>0,0</b>	<b>450,2</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties					205,6
Abschreibungen					-6,1
Erträge aus sonstigen Beteiligungen					-3,0
Finanzerträge					12,3
Finanzaufwendungen					-443,2
<b>EBT</b>					<b>215,8</b>
Ertragsteuern					-43,6
<b>Periodenergebnis</b>					<b>172,2</b>

01.01. -31.12.2011			Gesamt		Konzern
	Bewirtschaftung	Vertrieb	Segmente	Betriebskosten	
<b>Segmenterlöse</b>	<b>750,5</b>	<b>253,3</b>	<b>1.003,8</b>	<b>327,8</b>	<b>1.331,6</b>
<b>EBITDA (bereinigt um Sondereinflüsse)</b>	<b>448,6</b>	<b>28,6</b>	<b>477,2</b>	<b>0,0</b>	<b>477,2</b>
Sondereinflüsse	-17,9	0,0	-17,9	0,0	-17,9
Effekte aus zur Veräußerung gehaltener Immobilien / Vorratsimmobilien	0,0	23,7	23,7	0,0	23,7
<b>EBITDA IFRS</b>	<b>430,7</b>	<b>52,3</b>	<b>483,0</b>	<b>0,0</b>	<b>483,0</b>
Wertveränderung der Vorratsimmobilien					204,5
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties					246,7
Abschreibungen					-6,2
Erträge aus sonstigen Beteiligungen					-2,7
Finanzerträge					14,7
Finanzaufwendungen					-362,1
<b>EBT</b>					<b>577,9</b>
Ertragsteuern					-154,3
<b>Periodenergebnis</b>					<b>423,6</b>

01.01. -31.12.2010			Gesamt		Konzern
	Bewirtschaftung	Vertrieb	Segmente	Betriebskosten	
<b>Segmenterlöse</b>	<b>743,3</b>	<b>224,9</b>	<b>968,2</b>	<b>315,6</b>	<b>1.283,8</b>
<b>EBITDA (bereinigt um Sondereinflüsse)</b>	<b>429,5</b>	<b>36,9</b>	<b>466,4</b>	<b>0,0</b>	<b>466,4</b>
Sondereinflüsse	-2,7	0,0	-2,7	0,0	-2,7
Effekte aus zur Veräußerung gehaltener Immobilien / Vorratsimmobilien	0,0	21,1	21,1	0,0	21,1
<b>EBITDA IFRS</b>	<b>426,8</b>	<b>58,0</b>	<b>484,8</b>	<b>0,0</b>	<b>484,8</b>
Wertveränderung der Vorratsimmobilien					0,1
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties					25,8
Abschreibungen					-5,3
Erträge aus sonstigen Beteiligungen					-2,4
Finanzerträge					8,5
Finanzaufwendungen					-352,4
<b>EBT</b>					<b>159,1</b>
Ertragsteuern					32,1
<b>Periodenergebnis</b>					<b>191,2</b>

## (25) Eventualschulden

Bis zum 31. März 2013 ergaben sich keine wesentlichen Änderungen im Bereich der Eventualschulden. Eine detaillierte Beschreibung der bestehenden Eventualschulden findet sich im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012.

## (26) 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 14,4 Mio. € (31.12.2012: 15,0 Mio. €) in den sonstigen Vermögenswerten aus.

**(27) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Zur Steigerung der finanziellen Flexibilität der DAIG wurde im April 2013 eine revolvingende Betriebsmittelkreditlinie in Höhe von 35,0 Mio. € abgeschlossen.

**Vorstand**

Rolf Buch, Vorsitzender (seit 1. April 2013)

Robert Nicolas Barr

Klaus Freiberg

Dr. A. Stefan Kirsten

Düsseldorf, den 30. April 2013

Rolf Buch

Robert Nicolas Barr

Klaus Freiberg

Dr. A. Stefan Kirsten