

# JAHRESABSCHLUSS DER DEUTSCHEN ANNINGTON IMMOBILIEN SE, DÜSSELDORF

für das Geschäftsjahr vom  
1. Januar bis 31. Dezember 2013



## Jahresabschluss

04

Bilanz

05

Gewinn- und Verlustrechnung

06

Entwicklung des Anlagevermögens

08

Anhang

## Weitere Informationen

33

Anteilsbesitze der Deutschen Annington Immobilien SE

36

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

37

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

# Bilanz

Anlage 1

in €	Anhang	31.12.2013	31.12.2012
<b>AKTIVA</b>			
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		159,36	637,42
<b>II. Sachanlagen</b>			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		353.566,42	799.047,97
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	2	1.608.885.547,82	1.606.094.881,92
Beteiligungen		520,00	520,00
Sonstige Ausleihungen		3.415.633,91	5.293.129,49
		<b>1.612.301.701,73</b>	<b>1.611.388.531,41</b>
		<b>1.612.655.427,51</b>	<b>1.612.188.216,80</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3	764.687.957,30	193.719.326,98
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		2.058.264,65	2.120.904,48
Sonstige Vermögensgegenstände		4.265.897,94	1.521.482,35
		<b>771.012.119,89</b>	<b>197.361.713,81</b>
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4	408.633.861,63	70.568.541,08
		1.179.645.981,52	267.930.254,89
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
	5	2.342.983,86	10.710,00
<b>D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>			
	6	679.855,14	677.773,32
<b>SUMME AKTIVA</b>		<b>2.795.324.248,03</b>	<b>1.880.806.955,01</b>
<b>PASSIVA</b>			
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>			
	7	224.242.425,00	120.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>			
	8	1.444.000.000,00	1.052.308.434,22
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	9	12.000,00	12.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	10	25.588,00	25.588,00
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
	11	195.583.207,82	174.054.506,30
	12	<b>1.863.863.220,82</b>	<b>1.226.520.528,52</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	13	33.186.166,60	32.376.336,27
Steuerrückstellungen		6.954.887,00	6.600.000,00
Sonstige Rückstellungen	14	37.670.527,53	63.922.190,98
		<b>77.811.581,13</b>	<b>102.898.527,25</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
<b>15</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		-	2.685.573,85
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.195.148,41	9.930.814,15
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		851.122.142,15	537.454.547,80
Sonstige Verbindlichkeiten		1.332.155,52	1.316.963,44
		<b>853.649.446,08</b>	<b>551.387.899,24</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>		<b>2.795.324.248,03</b>	<b>1.880.806.955,01</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

Anlage 2

1. Januar bis 31. Dezember

in €	Anhang	2013	2012
Sonstige betriebliche Erträge	<b>16</b>	102.069.740,90	136.642.485,12
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>102.069.740,90</b>	<b>136.642.485,12</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		- 30.227.715,49	- 40.809.292,66
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<b>17</b>	- 3.002.912,16	- 3.575.264,71
		<b>- 33.230.627,65</b>	<b>- 44.384.557,37</b>
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	<b>18</b>	- 498.345,99	- 863.502,39
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<b>19</b>	- 101.340.589,74	- 89.076.205,58
Erträge aus Beteiligungen	<b>20</b>	3.786.859,48	3.980.122,39
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	<b>21</b>	28.703.671,54	36.812.484,96
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<b>22</b>	45.567.690,95	1.175.556,46
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapieredes Umlaufvermögens	<b>23</b>	-	- 130.000,00
Aufwendungen aus Verlustübernahmen	<b>24</b>	- 2.133.806,12	- 1.655.947,16
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<b>25</b>	- 44.493.488,10	- 32.531.308,35
<b>ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		<b>- 1.568.894,73</b>	<b>9.969.128,08</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<b>26</b>	- 171.886,24	- 300.000,00
Sonstige Steuern		- 28.635,53	- 34.947,43
<b>JAHRESFEHLBETRAG/JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>- 1.769.416,50</b>	<b>9.634.180,65</b>
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		174.054.506,30	164.432.325,65
Einstellungen in die gesetzliche Rücklage		-	12.000,00
Entnahme aus der Kapitalrücklage		23.298.118,02	-
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>195.583.207,82</b>	<b>174.054.506,30</b>

# Entwicklung des Anlagevermögens

Anschaffungs - bzw. Herstellungskosten				
in €	Stand 01.01.2013	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2013
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	6.462.800,39	-	-	6.462.800,39
	<b>6.462.800,39</b>	-	-	<b>6.462.800,39</b>
<b>II. Sachanlagen</b>				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.739.894,76	111.096,42	146.423,40	3.704.567,78
	<b>3.739.894,76</b>	<b>111.096,42</b>	<b>146.423,40</b>	<b>3.704.567,78</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen				
2. Beteiligungen	1.606.641.777,72	3.756.896,67	966.230,77	1.609.432.443,62
3. Sonstige Ausleihungen	520,00	-	-	520,00
	6.100.000,00	-	2.000.000,00	4.100.000,00
	<b>1.612.742.297,72</b>	<b>3.756.896,67</b>	<b>2.966.230,77</b>	<b>1.613.532.963,62</b>
	<b>1.622.944.992,87</b>	<b>3.867.993,09</b>	<b>3.112.654,17</b>	<b>1.623.700.331,79</b>

## Anlage 1

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
Stand 01.01.2013	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2013	Stand 31.12.2013	Stand 31.12.2012
6.462.162,97	478,06	-	6.462.641,03	159,36	637,42
<b>6.462.162,97</b>	<b>478,06</b>	-	<b>6.462.641,03</b>	<b>159,36</b>	<b>637,42</b>
2.940.846,79	497.867,93	87.713,36	3.351.001,36	353.566,42	799.047,97
<b>2.940.846,79</b>	<b>497.867,93</b>	<b>87.713,36</b>	<b>3.351.001,36</b>	<b>353.566,42</b>	<b>799.047,97</b>
546.895,80	-	-	546.895,80	1.608.885.547,82	1.606.094.881,92
-	-	-	-	520,00	520,00
806.870,51	-	122.504,42	684.366,09	3.415.633,91	5.293.129,49
<b>1.353.766,31</b>	-	<b>122.504,42</b>	<b>1.476.270,73</b>	<b>1.612.301.701,73</b>	<b>1.611.388.531,41</b>
<b>10.756.776,07</b>	<b>498.345,99</b>	<b>210.217,78</b>	<b>11.289.913,12</b>	<b>1.612.655.427,51</b>	<b>1.612.188.216,80</b>

## Anhang 2013

Die Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf (im Folgenden „DAIG“ oder „Gesellschaft“ genannt), 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.

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).

Die DAIG ist somit eine kapitalmarktorientierte Gesellschaft im Sinne des § 264d HGB und gilt dementsprechend als große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB.

Am 11. Juli 2013 erfolgte die Erstnotierung der Deutschen Annington Immobilien SE im regulierten Markt des Prime Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse (IPO). Die Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, (im Folgenden „Monterey“) war bis zur Börsennotierung am 11. Juli 2013 die alleinige Inhaberin der Aktien der Gesellschaft. Als Folge der Notierung der Aktien sind 15,6 % der Aktien im Verkehr, wovon 5,4 % durch die norwegische Norges Bank gehalten werden.

Nach § 17 Abs. 2 AktG gilt die DAIG somit weiterhin als abhängiges Unternehmen der Monterey. Da kein Beherrschungsvertrag besteht, ergibt sich für die DAIG die Verpflichtung zur Erstattung eines Berichts über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG über Art. 61, 9 Abs. 1 lit. c) ii SE-VO. Der Vorstand der DAIG hat dementsprechend einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) gem. § 312 AktG gegenüber dem Aufsichtsrat zu erstatten.

Die im Zuge der Erstnotierung erfolgte Kapitalerhöhung führte zu einem Nettozahlungsmittelzufluss von rd. 380 Mio. € unter Berücksichtigung der Transaktionskosten.

Die Ratingagentur Standard & Poor's (S&P) hat der Gesellschaft daraufhin ein Corporate-Credit-Rating langfristig BBB und kurzfristig A2 mit stabilem Ausblick (Investment-Grade-Rating BBB) erteilt.

Am 25. Juli, am 2. und 8. Oktober 2013 platzierte die Deutsche Annington Finance B.V., Amsterdam, (im Folgenden „Finance BV“) eine 100 %ige Tochtergesellschaft der DAIG, Anleihen in drei Schritten mit fünf Tranchen im Wert von 2.527 Mio. €. Diese vereinnahmten Finanzmittel dienten final dazu, neben den bereits erfolgten strukturierten Finanzierungen mit einem Gesamtvolumen von 1.664 Mio. € die Finanzierung der Gruppe durch die GRAND-Inhaberschuldverschreibungen abzulösen. Somit wurden die vereinnahmten Mittel durch die Finance BV im Wege der Konzernfinanzierung an die Gruppengesellschaften weitergereicht. Die Finance BV erhält dafür einen Zinssatz (zzgl. Marge), der als gewichteter Mischzinssatz aus den entsprechenden Zinssätzen der Anleihetranchen abgeleitet ist. DAIG garantiert für die Verbindlichkeiten der Finance BV.



## Anlage 3

Gemäß der Vereinbarung zum Cash-Pooling unter Drittvergleichsgrundsätzen führt die Deutsche Annington Immobilien SE als Hauptkontoinhaber und Cashpoolführer das konzerninterne Cash-Pooling, mit Ausnahme der Gesellschaften, die durch die strukturierten Finanzierungen mit der Corealcredit Bank AG, der Landesbank Hessen-Thüringen und SEB AG, der Berlin-Hannoverschen Hypothekenbank (Landesbank Berlin) sowie der Berlin-Hannoverschen Hypothekenbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden-Württemberg finanziert sind. Das Cash-Pooling dient der Optimierung des Liquiditätsmanagements und des Gruppenfinanzergebnisses.

Die DAIG erstellt als Mutterunternehmen der Deutschen Annington Immobilien Gruppe einen Konzernabschluss nach § 290 HGB. Der Konzernabschluss der DAIG wird nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss werden beim elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht. Des Weiteren steht der Konzernabschluss auf der Internetseite der Gesellschaft zum Abruf bereit.

Die Deutsche Annington Immobilien SE nimmt innerhalb des Konzerns die Funktion einer Managementholding wahr. Ihr obliegt die strategische Führung einerseits, andererseits werden durch sie gruppenübergreifende operative Aufgaben koordiniert und gebündelt und im Rahmen von Serviceverträgen standardisiert an die Gruppengesellschaften erbracht.

Der Lagebericht wurde in Anwendung der §§ 315 Abs. 3 HGB i.V.m. § 298 Abs. 3 HGB mit dem Lagebericht des Deutschen Annington Immobilien SE Konzernabschlusses zusammengefasst und wird mit diesem zusammen veröffentlicht.

## A. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) in Euro (€) aufgestellt. Die betragsmäßigen Angaben im Anhang erfolgen in Euro (€) oder in tausend Euro (T€).

Die Gewinn- und Verlustrechnung folgt dem Gesamtkostenverfahren. Zur Verbesserung der Klarheit und Aussagefähigkeit werden einzelne Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Bilanz zusammengefasst. Diese Posten sind im Anhang gesondert dargestellt und erläutert.

Immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten bilanziert und unter Anwendung der linearen Methode über 3 Jahre abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten und – soweit abnutzbar – unter Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird zwischen 3 und 13 Jahren linear abgeschrieben. Bei Zugängen von beweglichen Anlagegegenständen erfolgt die Abschreibung entsprechend ausschließlich pro rata temporis. Geringwertige Anlagegüter, das sind Gegenstände mit Anschaffungskosten bis einschließlich 410,00 €, werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Für Anlagenzugänge in den Jahren 2008 und 2009 wurde ein Sammelposten gebildet, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten für das einzelne Anlagegut mehr als 150,00 €, aber nicht mehr als 1.000,00 € betragen. Der jeweilige Sammelposten wurde im Jahr der Bildung und wird in den folgenden vier Geschäftsjahren mit jeweils einem Fünftel ergebniswirksam aufgelöst.

Finanzanlagen werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten angesetzt.

Un- und niedrigverzinsliche Ausleihungen werden grundsätzlich mit dem Barwert angesetzt.

Sofern den Gegenständen des Anlagevermögens am Abschlussstichtag ein voraussichtlich dauerhaft niedrigerer Wert beizulegen ist, als er sich bei Anwendung der vorstehend erläuterten Bewertungsmethoden ergibt, wird dem durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen. Soweit Wertminderungen nicht mehr bestehen, wird dem Wertaufholungsgebot nach § 253 Abs. 5 HGB Rechnung getragen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden grundsätzlich zu Nennwerten bilanziert. Das Deckungsvermögen für Pensionen und vergleichbar langfristig fällige Verpflichtungen ist zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Allen erkennbaren Einzelrisiken wird durch vorsichtigen Wertansatz Rechnung getragen. Darüber hinaus bestehende allgemeine Risiken sind durch Pauschalwertberichtigungen gedeckt.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet.

Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Bilanzstichtag vorgenommen. Dabei werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden Zinssätze verwendet, die von der Deutschen Bundesbank gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung bekannt gegeben werden.

Die Rückstellungen für Pensionen werden nach den anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen mit dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) ermittelt. Dabei wird gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB pauschal eine Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen. Damit wird für die Bewertung ein Zinssatz von 4,91 % angesetzt. Biometrische Rechnungsgrundlagen sind weiterhin die Richttafeln Heubeck 2005G. Der Gehaltstrend wird mit 2,75 % p. a., der Rententrend mit 2,0 % p. a. angenommen.

Die bereits im letzten Jahr passivierten Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen mit dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) mit einem Zinssatz von 3,84 % p. a. bei einer angenommenen Restlaufzeit von 4 Jahren ermittelt. Der Gehaltstrend wird mit 2,5 % p. a. angenommen. Als Rechnungsgrundlage werden die Richttafeln Heubeck 2005G zugrunde gelegt.

## Anlage 3

Ende des Geschäftsjahres 2013 wurde ein weiteres Altersteilzeitprogramm aufgesetzt. Die hieraus erstmalig passivierten Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen mit dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) mit einem Zinssatz von 4,26 % p. a. bei einer angenommenen Restlaufzeit von 7 Jahren ermittelt. Der Gehaltstrend wird mit 2,5 % p. a. angenommen. Als Rechnungsgrundlage werden die Richttafeln Heubeck 2005G zugrunde gelegt.

Die sonstigen langfristigen Personalrückstellungen für Jubiläums- und Überbrückungsgeld wurden nach dem Projected-Unit-Credit-Verfahren unter Anwendung versicherungsmathematischer Grundsätze mit einem Zinsfuß von 4,91 % p. a. auf Basis der Richttafeln 2005G von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt. Dabei wird pauschal eine Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen. Für das Überbrückungsgeld wird ein Gehaltstrend mit 2,75 % p. a. angenommen.

Die Aktivwerte der Versicherung zur Insolvenzsicherung der Erfüllungsrückstände aus Altersteilzeit werden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den in den Rückstellungen für Altersteilzeit enthaltenen Beträgen für Erfüllungsrückstände verrechnet. Überhänge der beizulegenden Zeitwerte der Aktivwerte werden als aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung gesondert in der Bilanz ausgewiesen.

Für die Versorgungszusagen einzelner Personen wurden Rückdeckungsversicherungen gegen Einmalbeitrag abgeschlossen. Darüber hinaus werden Wertpapiere und in geringem Umfang auch Bankguthaben gehalten, die ebenfalls der Sicherung von Pensionsansprüchen dienen. Die angelegten Vermögenswerte wurden an die Begünstigten verpfändet und sind dem Zugriff übriger Gläubiger entzogen. Sie werden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB als sog. Deckungsvermögen mit den zugrunde liegenden Verpflichtungen verrechnet.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt entsprechend § 274 HGB nach dem bilanzorientierten Konzept. Latente Steuern werden für temporäre Differenzen zwischen den handelsbilanziellen und den steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten unter Einbeziehung von berücksichtigungsfähigen Verlustvorträgen ermittelt. Dabei werden nicht nur die Unterschiede aus den eigenen Bilanzposten einbezogen, sondern auch solche, die bei Organtöchtern bzw. bei Personengesellschaften bestehen, an denen die Gesellschaft beteiligt ist. Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt hinsichtlich der Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag auf Basis eines Steuersatzes von 15,8 % und hinsichtlich der Gewerbesteuer auf Basis eines Steuersatzes von 17,3 %. Die latenten Steuern derselben Steuerart werden saldiert. Ein sich insgesamt ergebender Überhang von Steuerbelastungen wird als passive latente Steuern in der Bilanz ausgewiesen. In Ausübung des Wahlrechtes nach § 274 Abs. 1 HGB wird auf die Aktivierung eines möglichen aktivischen Überhangs verzichtet.

Der Ausweis von Abfindungszahlungen an Arbeitnehmer sowie Aufstockungsbeträgen im Rahmen von Altersteilzeitprogrammen erfolgt erstmalig in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen. In vorherigen Geschäftsjahren wurden diese unter den Personalaufwendungen ausgewiesen.

## B. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### 1 ANLAGEVERMÖGEN

Die Aufgliederung und Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens sind in Anlage 1 zum Anhang (Anlagespiegel) dargestellt.

### 2 FINANZANLAGEN

Die Aufstellung des Anteilsbesitzes der DAIG ist in der Anlage 2 zum Anhang enthalten.

Die wesentlichen Veränderungen im Finanzanlagevermögen sind nachfolgend dargestellt:

Im Geschäftsjahr 2013 wurde die Deutsche Annington Finance B.V. mit einem Stammkapital von 18 T€ gegründet.

Mit notariell beurkundetem Verschmelzungsvertrag vom 26. August 2013 und wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2013 sind die Deutsche Annington Solutions GmbH, Bochum, und die Deutsche Annington Personal-service GmbH, Bochum, mit einem Stammkapital von je 25 T€ auf die Deutsche Annington Kundenservice, Bochum, verschmolzen.

Insgesamt hat die DAIG im Geschäftsjahr 2013 andere Zuzahlungen gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB in die Kapitalrücklage der Deutschen Annington Finance B.V. von 2.000 T€, der Deutschen Annington Holdings Eins GmbH, Düsseldorf, von 1.689 T€ sowie der Deutschen Annington Holdings Sechs GmbH, Bochum, von 50 T€ geleistet.

Auf die Anteile an verbundenen Unternehmen wurden im laufenden Geschäftsjahr insgesamt Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von 0 T€ (i. Vj. 130 T€) vorgenommen.

#### **Sonstige Ausleihungen**

Mit Vertrag vom 5. Mai 2008 hat ein Lieferant von der DAIG ein Darlehen in Höhe von 2.000 T€ erhalten. Das Darlehen wurde vor dem Ende der Laufzeit im Geschäftsjahr 2013 abgelöst.

Mit Darlehensvertrag vom 15. Dezember 2008 hat die DAIG der Wohnimmobilien Kooperation Deutsche Annington e.V. ein unverzinsliches Darlehen von 4.100 T€ mit einer Laufzeit von 10 Jahren gewährt. Auf das Darlehen wurde im Geschäftsjahr eine Aufzinsung von 123 T€ vorgenommen.

## Anlage 3

**3 FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände und die Restlaufzeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2013		31.12.2012	
	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	764.688	3.023	193.719	15.025
(davon gegen Gesellschafter)	(3.023)	(3.023)	(15.025)	(15.025)
gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.058	-	2.121	-
Sonstige Vermögensgegenstände	4.266	-	1.522	-
<b>GESAMT</b>	<b>771.012</b>	<b>3.023</b>	<b>197.362</b>	<b>15.025</b>

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus der Vergabe von kurzfristigen Intercompany-Darlehen in Höhe von 409.478 T€ (i. Vj. 25.000 T€), aus dem Cash-Pooling in Höhe von 350.267 T€ (i. Vj. 151.849 T€), aus der Weiterbelastung von Personalaufwendungen in Höhe von 3.023 T€ (i. Vj. 15.025 T€) und aus der Übernahme des Ergebnisses der Deutschen Annington WOG E Vier Bestands GmbH & Co. KG, Bochum, in Höhe von 1.572 T€ (i. Vj. 1.845 T€).

Die Forderung gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, resultiert aus der Beteiligung an der AVW Assekuranz der Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG, Hamburg, bezüglich der Gewinnzurechnung 2013.

**4 KASSENBESTAND, GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN**

Die Guthaben bei Kreditinstituten beinhalten an Dritte verpfändete Bankkonten in Höhe von 5.590 T€. Die verpfändeten Bankkonten dienen im Wesentlichen zur Absicherung der von Dritten erhaltenen Kaufpreiszahlungen und sind bis zur Erbringung der noch ausstehenden vertraglichen Leistungen gesperrt.

**5 RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**

Die Rechnungsabgrenzungsposten enthalten gezahlte Beträge für Versicherungsleistungen, die bis 2024 erbracht werden.

**6 AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG**

in T€	31.12.2013	31.12.2012
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung/ Rückstellungen für Altersteilzeit	534	414
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung/ Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	146	264
<b>AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG</b>	<b>680</b>	<b>678</b>

Der aktive Unterschiedsbetrag der Altersteilzeitverpflichtungen resultiert aus der Saldierung der Altersteilzeitverpflichtungen des alten Modells mit dem entsprechenden beizulegenden Zeitwert des Deckungsvermögens.

Das Deckungsvermögen und die Altersteilzeitverpflichtungen aus dem alten Modell entwickelten sich wie folgt:

in T€	31.12.2013	31.12.2012
Beizulegender Zeitwert Wertguthaben Allianz	916	1.891
Erfüllungsbetrag Altersteilzeitverpflichtungen	-382	-1.477
<b>AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG</b>	<b>534</b>	<b>414</b>
Fortgeführte Anschaffungskosten Wertguthaben	916	1.891

Die Aufwendungen und Erträge aus der Abzinsung sowie dem zu verrechnenden Vermögen setzen sich wie folgt zusammen:

**Zinsaufwendungen für Altersteilzeitverpflichtungen**

in T€	2013	2012
Zeitwertänderung Wertguthaben	37	69
Anrechenbare Steuern aus Ablauf ATZ	28	41
Zinsanteil Rückstellung Altersteilzeit	-33	-92
<b>ZINSAUFWAND NACH SALDIERUNG</b>	<b>32</b>	<b>18</b>

Die Angaben zu den beizulegenden Zeitwerten und den fortgeführten Anschaffungskosten des Deckungsvermögens der Pensionsverpflichtungen sowie die Angaben zu den diesbezüglich saldierten Erträgen und Aufwendungen erfolgt unter (13) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen.

**7 EIGENKAPITAL**

Für die Rechnungslegung des Eigenkapitals gelten die Regelungen des § 272 HGB sowie die §§ 150ff. AktG.

## 8 GEZEICHNETES KAPITAL

Das gezeichnete Kapital repräsentiert das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von 224.242.425,00 € eingeteilt in 224.242.425 nennwertlose und auf Namen lautende Stückaktien.

Die Aktien sind derzeit unverbrieft.

Bei Kapitalerhöhungen kann die Gewinnbeteiligung neuer Aktien abweichend von § 60 AktG geregelt werden.

Das gezeichnete Kapital wurde während des Geschäftsjahres durch eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln um 199.880.000,00 € und durch Barkapitalerhöhungen um 24.242.425,00 € von 120.000,00 € auf 224.242.425,00 € erhöht.

Entwicklung des gezeichneten Kapitals:

in T€	2013
<b>GEZEICHNETES KAPITAL ZUM 1. JANUAR 2013</b>	<b>120.000,00</b>
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln durch Verwendung der Kapitalrücklage vom 9. Juni 2013	199.880.000,00
Gezeichnetes Kapital zum 9. Juni 2013	200.000.000,00
Barkapitalerhöhung zum 30. Juni 2013	22.222.223,00
Gezeichnetes Kapital zum 30. Juni 2013	222.222.223,00
Barkapitalerhöhung zum 10. Juli 2013	2.020.202,00
<b>GEZEICHNETES KAPITAL ZUM 31. DEZEMBER 2013</b>	<b>224.242.425,00</b>

Für die Börsennotierung 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. Die 200.000.000 Aktien wurden von der bisherigen Alleingesellschafterin gehalten.

Auf Beschluss der Hauptversammlung vom 30. Juni 2012 erfolgte eine weitere Bar-Kapitalerhöhung um 22.222.223,00 € gegen Ausgabe neuer nennwertloser Stückaktien. Die Kapitalerhöhung wurde mit Blick auf das beabsichtigte öffentliche Angebot von der J.P. Morgan Securities plc. für das die Börsenplatzierung begleitende Bankenkonsortium gezeichnet. Die Kapitalerhöhung wurde im Handelsregister von Düsseldorf unter dem 2. Juli 2013 eingetragen.

Im Vorfeld der Börsenplatzierung wurde das Grundkapital erneut mit Beschluss der Hauptversammlung vom 10. Juli 2013 durch Ausgabe neuer nennwertloser Stückaktien um 2.020.202,00 € gegen Bareinlage erhöht. Diese neuen Aktien wurden ebenfalls durch die J.P. Morgan Securities plc. gezeichnet. Die Eintragung im Handelsregister von Düsseldorf erfolgte unter dem 10. Juli 2013.

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

#### **Weitere das Eigenkapital betreffende Beschlüsse im Rahmen der außerordentlichen Hauptversammlung vom 30. Juni 2013**

##### **Genehmigtes Kapital**

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 29. Juni 2018 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 111.111.111 neuer, auf Namen lautende nennwertlose Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu 111.111.111,00 € zu erhöhen.

Der Vorstand ist mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, das Bezugsrecht unter bestimmten Umständen auszuschließen, bspw. im Rahmen einer Barkapitalerhöhung, wenn die neu ausgegebenen neuen Aktien insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht übersteigen oder bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlage unter Gewährung neuer Aktien zum Zwecke von Akquisitionen sowie im Rahmen von Mitarbeiteraktienprogrammen.

##### **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.

##### **Bedingtes Kapital**

Zur Bedienung von Wandlungs- oder Optionsrechten aufgrund der Ausgabeermächtigung der Hauptversammlung vom 30. Juni 2013 für entsprechend Wandel-, Options- oder vergleichbare Anleihen wurde ein bedingtes Kapital in Höhe von 100.000.000,00 € zu 100.000.000 Stückaktien geschaffen. Das gezeichnete Kapital gilt somit um bis zu 100 Mio. € eingeteilt in bis zu 100 Millionen Stück neue auf den Namen lautende nennwertlose Aktien, als bedingt erhöht.

##### **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.



## 9 KAPITALRÜCKLAGE

Entwicklung der Kapitalrücklage:

in €	2013
<b>KAPITALRÜCKLAGE ZUM 1. JANUAR 2013</b>	<b>1.052.308.434,22</b>
Sacheinlage der S-Ref-Notes durch die Monterey vom 23. Januar 2013	239.112.096,30
Kapitalrücklage zum 31. März 2013	1.291.420.530,52
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln durch Verwendung der Kapitalrücklage vom 9. Juni 2013	-199.880.000,00
Kapitalrücklage zum 30. Juni 2013	1.091.540.530,52
Agio gem. § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB aus Erstnotierung vom 11. Juli 2013	375.757.587,50
Kapitalrücklage zum 30. September 2013	1.467.298.118,02
Entnahme aus der Kapitalrücklage	-23.298.118,02
<b>KAPITALRÜCKLAGE ZUM 31. DEZEMBER 2013</b>	<b>1.444.000.000,00</b>

Die Sacheinlage der S-Ref-Notes aus der GRAND-Schuldverschreibung erfolgte zum 23. Januar 2013 als Nebenbedingung aus der Restrukturierung der GRAND-Schuldverschreibungen.

Das Agio gem. § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB umfasst das Aufgeld aus der Ausgabe der 24.242.425 neuen Aktien im Rahmen der Erstnotierung über das Stückaktienwertäquivalent zum Kurs von 16,50 €.

Die Kapitalrücklage enthielt bis zum 1. Januar 2013 ausschließlich Einzahlungen gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB. Per 31. Dezember 2013 enthält die Kapitalrücklage Beträge gem. § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB in Höhe von 375.757.575,00 € und Beträge gem. § 272 Abs. 2 Nr. 4 in Höhe von 1.068.242.425,00 €.

## 10 GESETZLICHE RÜCKLAGE

Die Gesetzliche Rücklage besteht unverändert in Höhe von 12.000,00 €, da die Gesetzliche Rücklage und die Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 - 3 HGB gemeinsam den Betrag von 10 % des Grundkapitals gemäß § 150 Abs. 2 AktG übersteigen.

## 11 ANDERE GEWINNRÜCKLAGEN

Die anderen Gewinnrücklagen in Höhe von 25.588,00 € betreffen Dotierungen im Rahmen des Übergangs auf die Regelungen nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG).

**12 BILANZGEWINN**

in €	31.12.2013
Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres lt. Gewinn- und Verlustrechnung	-1.769.416,50
+ Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	174.054.506,30
+ Entnahme aus der Kapitalrücklage	23.298.118,02
<b>BILANZGEWINN ZUM 31. DEZEMBER 2013</b>	<b>195.583.207,82</b>

Der Gewinnvortrag entspricht dem Bilanzgewinn des Vorjahres, der durch Beschluss der Hauptversammlung auf neue Rechnung vorgetragen wurde. Dieser Gewinnvortrag enthält Beträge in Höhe von 86.773,09 €, die aus der Zeitbewertung von Vermögensgegenständen resultieren. Der Betrag wird durch einen Verlust aus der Zeitbewertung im Geschäftsjahr um 48.615,00 € gemindert. Gemäß § 268 Abs. 8 Satz 3 HGB besteht eine kumulierte Ausschüttungssperre in Höhe von 38.158,09 €.

**13 RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN UND ÄHNLICHE VERPFLICHTUNGEN**

Der beizulegende Zeitwert der Rückdeckungsversicherungen entspricht dem von dem Versicherungsunternehmen bestätigten Aktivwert zum Bilanzstichtag.

Der beizulegende Zeitwert der Wertpapiere entspricht ihrem Börsenkurs zum Bilanzstichtag.

Der Wert des Deckungsvermögens liegt bei einzelnen Personen über dem jeweils festgestellten Verpflichtungsumfang. Dieser Überschuss der Vermögenswerte über die Verpflichtung wird unter dem Posten „Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung“ ausgewiesen.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen:

in T€	31.12.2013	31.12.2012
Erfüllungsbetrag der Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	38.246	37.368
Beizulegender Zeitwert der Rückdeckungsversicherung	3.330	3.361
Beizulegender Zeitwert der Wertpapiere und Bankguthaben	1.876	1.895
Nettoverpflichtung	33.040	32.112
<b>AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG IN DER BILANZ ERFASSTE PENSIONS-RÜCKSTELLUNG</b>	<b>146</b>	<b>264</b>
	<b>33.186</b>	<b>32.376</b>
Fortgeführte Anschaffungskosten der Rückdeckungsversicherung	3.330	3.361
Fortgeführte Anschaffungskosten der Wertpapiere und Bankguthaben	1.838	1.807

## Anlage 3

Die aus dem Deckungsvermögen resultierenden Erträge sowie die Abschreibung auf den beizulegenden Zeitwert wurden wie folgt mit den Zinsaufwendungen der Pensionsrückstellungen verrechnet:

**Zinsaufwendungen Pensionsrückstellungen**

in T€	2013	2012
<b>Rückdeckungsversicherung</b>		
laufende Erträge (Rentenauszahlungen)	155	13
Abschreibungen (i. Vj. Zuschreibung) aus Zeitwertänderung	-31	433
<b>Wertpapiere</b>		
Ertragsausschüttungen	42	47
Abschreibungen (i. Vj. Zuschreibung) aus Zeitwertänderung	-48	13
Erträge aus Deckungsvermögen	118	506
Zinsaufwand aus der Änderung des Diskontierungszinssatzes	-921	-346
Zuführung Zinsanteil Pensionsrückstellung lfd. Geschäftsjahr	-1.786	-1.782
<b>NACH SALDIERUNG VERBLEIBENDER ZINSAUFWAND</b>	<b>-2.589</b>	<b>-1.622</b>

**14 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN**

Die sonstigen Rückstellungen tragen allen erkennbaren Risiken Rechnung, soweit diese nicht bereits in anderen Bilanzposten berücksichtigt sind, und setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2013	31.12.2012
Personalverpflichtungen	28.691	40.403
Ausstehende Rechnungen	4.429	20.230
Jahresabschlusskosten	1.213	258
Aufsichtsratsvergütung	712	91
Übrige Verpflichtungen	2.626	2.939
<b>GESAMT</b>	<b>37.671</b>	<b>63.921</b>

In den Rückstellungen für Personalverpflichtungen sind die Rückstellungen für Abfindungszahlungen, Altersteilzeit sowie Bonus-, Urlaubs-, und Sonderzahlungen enthalten.

Weiterhin sind Long-Term-Incentive-Pläne (LTIP) in einer Gesamthöhe von 16.342 T€ (i. Vj. 25.590 T€) enthalten. Für die Leistungen aus dem Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) hat die Monterey Holdings I S.à r.l. die bestehenden Verpflichtungen gegenüber den Mitgliedern und ehemaligen Mitgliedern des Vorstands übernommen. In Höhe der übernommenen Verpflichtungen weist die DAIG eine Forderung gegenüber der Monterey Holdings I S.à r.l. von 3.023 T€ (i. Vj. 15.025 T€) in den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen aus. Im Zuge der Erstnotierung der Aktien wurde ein neuer Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) mit den Vorständen vereinbart. Diese Vereinbarung regelt auch die Ablösung des bisherigen LTIP.

Demnach wird den Vorständen zum Zeitpunkt der Erstnotierung zur Abgeltung sämtlicher Ansprüche aus dem bisherigen LTIP eine Einmalvergütung in Höhe von brutto 6.300 T€ gewährt.

Der neue LTIP ist als anteilsbasierter Vergütungsplan auf Barausgleichsbasis bzw. als sogenannter Cash-Settled-Plan zu qualifizieren.

Entsprechend der Entwicklung des Marktwertes der Aktie sowie des jeweiligen Zielerreichungsgrades kann der jährliche Aufwand erheblich nach oben oder nach unten abweichen. Im Geschäftsjahr wurden 4,0 Mio. € aufwandswirksam in den Rückstellungen erfasst.

## 15 VERBINDLICHKEITEN

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit ergibt sich wie folgt:

in T€	31.12.2013	31.12.2013			31.12.2012	
	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit			Gesamt	bis 1 Jahr
		bis 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-	-	-	-	2.686	2.686
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.195	1.195	-	-	9.931	9.931
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	851.122	851.122	-	-	537.455	537.455
Sonstige Verbindlichkeiten	1.332	1.332	-	-	1.317	1.317
(davon aus Steuern)	(1.156)	(1.156)	-	-	(1.106)	(1.106)
<b>GESAMT</b>	<b>853.649</b>	<b>853.649</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>551.389</b>	<b>551.389</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus dem Cash-Pooling in Höhe von 327.523 T€ (i. Vj. 177.941 T€), einem Intercompany Loan aus dem Bond gegenüber der Deutschen Annington Finance B.V. in Höhe von 290.200 T€ sowie einem Darlehen aus dem Ankauf der FSG Gruppe in Höhe von 230.000 T€ gegenüber der Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH, Düsseldorf.

## C. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 16 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus konzerninternen Umlagen (81.161 T€) sowie periodenfremde Erträge, im Wesentlichen aus der Auflösung von Personalrückstellungen, in Höhe von 5.003 T€ (i. Vj. 6.319 T€) enthalten.

## Anlage 3

**17 SOZIALE ABGABEN UND AUFWENDUNGEN FÜR ALTERSVERSORGUNG UND FÜR UNTERSTÜTZUNG**

Die Aufwendungen für Altersversorgung belaufen sich auf 1.052 T€ (i. Vj. 1.219 T€).

**18 ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND AUF SACHANLAGEN**

Im Berichtszeitraum betragen die Abschreibungen 498 T€ (i. Vj. 864 T€). Es handelt sich ausschließlich um planmäßige Abschreibungen.

**19 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN**

Bestandteile dieser Position sind im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten (38.831 T€), Aufwendungen aus Entgelten insbesondere für die Personalgestaltung (17.891 T€), Aufwendungen für Geschäftsräume (9.096 T€), EDV- und Dienstleistungskosten (8.357 T€) sowie Aufwendungen für frühere Jahre in Höhe von 81 T€ (i. Vj. 1 T€).

**20 ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN**

Von den Erträgen aus Beteiligungen entfallen 1.724 T€ (i. Vj. 1.845 T€) auf verbundene Unternehmen und resultieren aus der Übernahme des Ergebnisses der Deutschen Annington WOG Vier Bestands GmbH & Co. KG in Höhe von 1.572 T€ sowie aus Ausschüttung für Vorjahre der MELCART Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald, in Höhe von 152 T€ (i. Vj. 0 T€)

**21 ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNGSVERTRÄGEN (SIEHE ANLAGE 2)**

Die Zusammensetzung der Erträge aus Gewinnabführungsverträgen ergibt sich wie folgt:

in T€	31.12.2013
Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH *	14.079
Deutsche Annington Holdings Vier GmbH	7.005
Deutsche Annington Business Management GmbH	2.036
Deutsche Annington Dienstleistungs GmbH	1.842
Deutsche Wohn-Inkasso GmbH	1.516
Deutsche Annington Kundenservice GmbH	1.295
Deutsche Annington Vertriebs GmbH	564
Deutsche Multimedia Service GmbH	414
Deutsche Annington Informationssysteme GmbH	110
Verimmo2 GmbH	42
<b>ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNGSVERTRÄGEN</b>	<b>28.903</b>

\* vor Berücksichtigung der Garantiedividende an den Minderheitsgesellschafter in Höhe von 200 T€

**22 SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE**

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge betreffen mit 34.483 T€ (i. Vj. 897 T€) verbundene Unternehmen.

**23 ABSCHREIBUNGEN AUF FINANZANLAGEN UND AUF WERTPAPIERE DES UMLAUFVERMÖGENS**

Im Berichtszeitraum wurden Anteile an verbundenen Unternehmen mit 0 T€ (i. Vj. 130 T€) auf den niedrigeren, beizulegenden Wert abgeschrieben.

**24 AUFWENDUNGEN AUS VERLUSTÜBERNAHMEN (SIEHE ANLAGE 2)**

Die Zusammensetzung der Aufwendungen aus Verlustübernahme ergibt sich wie folgt:

in T€	31.12.2013
Deutsche Annington Service GmbH	1.472
Deutsche Annington Immobilienmanagement GmbH	315
Deutsche Annington Dienstleistungsmanagement GmbH	143
Deutsche Annington Eigentumsverwaltungs GmbH	70
Deutsche Annington Kundenmanagement GmbH	48
Deutsche Annington IT-Management GmbH	43
Deutsche Annington Vertriebsmanagement GmbH	37
Deutsche Annington Business GmbH	6
<b>AUFWENDUNGEN AUS VERLUSTÜBERNAHME</b>	<b>2.134</b>

**25 ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN**

Von den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen 23.439 T€ (i. Vj. 22.851 T€) verbundene Unternehmen. Die Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen betragen 2.746 T€ (i. Vj. 2.227 T€).

**26 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG**

Die Gesellschaft ist als Organträgerin auch Steuerschuldnerin für die durch Ergebnisabführungsverträge mit ihr verbundenen Unternehmen. Die ausgewiesenen Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen vollumfänglich laufende Steuern für Vorjahre. Latente Steuern sind in den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag aufgrund der Inanspruchnahme des Bilanzierungswahlrechts für aktive latente Steuern nicht enthalten. Die künftige nicht bilanzierte Steuerentlastung ist im Wesentlichen auf zeitliche Bilanzierungsunterschiede bei Immobilienbeständen der Organtöchter und bei Rückstellungen sowie auf steuerliche Verlustvorträge zurückzuführen.

## D. SONSTIGE ANGABEN

### Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2013 waren durchschnittlich 154 Mitarbeiter (Angestellte) in der Gesellschaft beschäftigt.

### Haftungsverhältnisse

Die DAIG hat für ihre Tochtergesellschaft, die Deutsche Annington Finance B.V., die Haftung für deren Verbindlichkeiten garantiert. Diese resultieren aus der Begebung von Anleihen in Höhe von 2,3 Mrd. €.

Es besteht eine Patronatserklärung gegenüber dem Verkäufer von Geschäftsanteilen an zehn Eisenbahnwohnungsgesellschaften, diese dauerhaft mit ausreichenden Eigenmitteln und Liquidität auszustatten, die zur Einhaltung und Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Privatisierungsvertrag vom 14./15. Dezember 2000 über die Anteile an den Gesellschaften erforderlich sind. Die Verpflichtungen beinhalten die Wohnungsfürsorge- und Beschäftigungsgarantien.

Unter die Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB fallen die an Dritte verpfändeten Bankkonten in Höhe von 5.590 T€. Die Bankkonten dienen im Wesentlichen zur Absicherung der von Dritten erhaltenen Kaufpreiszahlungen und sind bis zur Erbringung der noch ausstehenden vertraglichen Leistungen gesperrt.

Das Risiko aus der Inanspruchnahme aus den Haftungsverhältnissen wird durch den Vorstand als moderat eingestuft, da es keine entsprechenden Hinweise auf eine Inanspruchnahme gibt.

Es bestehen folgende finanzielle Verpflichtungen:

in T€	2014	2015	2016	2017	ab 2018
Aus Miet- und Dienstleistungsverträgen	7.178	6.704	4.957	1.336	308
Vertrag über TV-Grundversorgung	11.585	8.928	8.928	8.095	91.758
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	153	153	153	153	269

Im Geschäftsjahr 2011 hat die Deutsche Multimedia Service GmbH mit der Telekom Deutschland GmbH Verträge vor dem Hintergrund einer gemeinsamen strategischen Partnerschaft unterzeichnet. Über einen Schuldbeitritt haben die Telekom Deutschland GmbH und die DAIG vereinbart, dass die DAIG neben der Deutschen Multimedia Service GmbH als Gesamtschuldnerin in alle bestehenden und zukünftigen Verpflichtungen aus den Verträgen eintritt. Aus dem Vertrag über die TV-Grundversorgung ergeben sich zum Bilanzstichtag finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 129 Mio. €. Diesen Verpflichtungen stehen zukünftige Erlöse aus der Vermarktung der TV-Grundversorgung an die Mieter gegenüber.

### **Beziehungen zu nahe stehenden Personen und Gesellschaften**

Im Geschäftsjahr wurden die Kosten für die Börsenplatzierung, soweit sie den Anteil der 10.606.060 Altaktien der Monterey betreffen, in Höhe von 3,6 Mio. € durch Monterey getragen und beglichen.

Mit Vollzug der Börsennotierung wurde für zwei Vorstandsmitglieder der bisherige Long-Term-Incentive Plan (LTIP) abgegolten und durch einen neuen LTIP für alle drei Vorstandsmitglieder ersetzt. Details zum neuen LTIP sind – wie auch die Vergütung der Organe - im Vergütungsbericht detailliert dargestellt.

Der Ausgleichsanspruch der DAIG gegenüber der Monterey aus dem früheren Long-Term-Incentive Plan (LTIP) für aktuelle und frühere Vorstandsmitglieder wurde durch Monterey erfüllt, so dass lediglich noch ein Ausgleichsanspruch aus LTIP bezüglich eines früheren Vorstandsmitglieds besteht, wobei hier noch nicht alle Erfüllungsbedingungen des LTIP eingetreten sind.

Die Verpflichtungen aus LTIP gegenüber ausgewählten Führungskräften der DAIG-Gruppe sind, soweit die durch den IPO eingetretenen Erfüllungsbedingungen vorliegen, erfüllt worden.

Die Verpflichtungen aus dem früheren LTIP sowie dem neuen LTIP sind auf Basis finanzmathematischer Berechnungen und Gutachten unter den Sonstigen Rückstellungen ausgewiesen.

### **Anteilsbesitz gem. § 285 Nr. 11 und Nr. 11a HGB**

Die Anteilsbesitzliste ist in Anlage 2 zu diesem Anhang dargestellt.

### **Dienstleistungen des Abschlussprüfers**

Hinsichtlich des Umfangs der Leistungen des Abschlussprüfers an die DAIG und seine Tochtergesellschaften verweisen wir auf die entsprechenden Erläuterungen im Konzernanhang.



## Organe

Dem **AUFSICHTSRAT** gehören folgende Mitglieder an:

### **Dr. Wulf H. Bernotat**, seit 18.6.2013

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Ehemaliger Vorsitzender der E.ON SE

Mandate:

- > Allianz (Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- > Bernotat & Cie. GmbH (Managing Director)
- > Bertelsmann SE & Co. KGaA (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Bertelsmann Management SE (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Deutsche Telekom AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Metro AG (Mitglied des Aufsichtsrats)

### **Prof. Dr. Edgar Ernst**, seit 18.6.2013

Präsident der Deutschen Prüfstelle für Rechnungslegung DPR e.V.

Mandate:

- > Deutsche Postbank AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > DMG MORI SEIKI AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > TUI AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Wincor Nixdorf AG/Wincor Nixdorf International GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)

### **Hildegard Müller**, seit 18.6.2013

Vorsitzende der Hauptgeschäftsführung des Bundesverbandes der Energie- und Wasserwirtschaft

Mandate:

- > Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft  
(Vorsitzende der Hauptgeschäftsführung)

### **Clara-Christina Streit**, seit 18.6.2013

Ehemalige Senior-Partnerin bei McKinsey & Company, Inc.

Mandate:

- > Delta Lloyd N.V. (Mitglied des Aufsichtsrats,  
vorbehaltlich der Zustimmung der niederländischen Zentralbank)
- > Vontobel Holding AG (Mitglied des Verwaltungsrates)

### **Robert Nicolas Barr**, seit 21.5.2013 (vorher ruhend)

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Operational Managing Director der Terra Firma Capital Partners Ltd

Mandate:

- > Odeon und UCI Cinemas Holdings Limited (Vorstand)
- > Terra Firma Capital Partners Limited (Direktor)

**Tim Pryce**, seit 18.6.2013

Chief Executive Officer der Terra Firma Capital Partners Ltd

- Mandate:
- > Terra Firma Capital Partners Limited (Mitglied des Vorstands)
  - > Terra Firma Investments (DA) Limited (Mitglied des Vorstands)
  - > Terra Firma Investments (DA) II Limited (Mitglied des Vorstands)
  - > Terra Firma Investments (GP) 2 Limited (Mitglied des Vorstands)
  - > Terra Firma Investments (GP) 3 Limited (Mitglied des Vorstands)
  - > Terra Firma Investments (RE) Limited (Mitglied des Vorstands)
  - > Terra Firma Investments (Special Opportunities I) Limited (Mitglied des Vorstands)

**Arjan Breure**

Financial Managing Director der Terra Firma Capital Partners Ltd

- Mandate:
- > Elli Group (UK) Limited (Vorstand)
  - > Elli Finance (UK) plc (Vorstand)
  - > Elli Management Limited (Vorstand)
  - > Maltby Capital Limited (Vorstand)
  - > Maltby Holdings Limited (Vorstand)

**Fraser Duncan**

Unternehmensberater

- Mandate:
- > Annington Ltd (nicht geschäftsführender Direktor)
  - > Aurelius Property LLP (Vorstand)
  - > Metellus Property LLP (Vorstand)
  - > Odeon and UCI Holdings plc (nicht geschäftsführender Direktor)
  - > Clockjack Investments Ltd (Vorstand)
  - > Abroadacre Ltd (Direktor)

**Professor Dr. Klaus Rauscher**

Unternehmensberater

- Mandate:
- > Drägerwerk AG & Co. KGaA (Mitglied des Aufsichtsrats)
  - > Dräger Medical GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)
  - > Dräger Safety GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)
  - > Drägerwerk Verwaltungs AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
  - > Endi AG bis 31.08.2013 (Vorsitzender des Aufsichtsrats)

**Guy Hands**, bis 18.6.2013

Vorsitzender

Chairman und Chief Investment Officer der Terra Firma Capital Partners Ltd

**Neil Hasson**, seit 18.6.2013

Managing Director of Citi Property Investors

## Anlage 3

Als **VORSTAND** sind bestellt:

**Rolf Buch**, seit 1.4.2013

(Vorsitzender)

Mandate: > GSB Gesellschaft zur Sicherung von Bergmannswohnungen mbH  
(Mitglied des Supervisory Board)  
> Woldemar-Winkler Stiftung der Sparkasse Gütersloh (Mitglied des Ausschusses)

**Robert Nicolas Barr**, bis 20.5.2013

**Klaus Freiberg**

**Dr. A. Stefan Kirsten**

Mandate: > AVW Versicherungsmakler GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)  
> VBW Bauen und Wohnen GmbH (Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)

### Vergütungsbericht

Individualisierte Angaben zur Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats der DAIG sind im Vergütungsbericht, des Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts ist, dargestellt.

#### Bezüge des Aufsichtsrats:

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Geschäftsjahr eine Festvergütung in Höhe von 639 T€ (i. Vj. 194 T€) für ihre Aufsichtsratsstätigkeit erhalten.

#### Bezüge des Vorstands:

Die den aktiven Vorständen für das Geschäftsjahr 2013 gewährten Gesamtbezüge betragen insgesamt 20,4 Mio. € (i. Vj. 3,4 Mio. €). Davon entfallen 2,3 Mio. € (i. Vj. 2,1 Mio. €) auf fixe Vergütungen einschließlich geldwerter Vorteile und sonstiger Bezüge. Die variablen Vergütungen von 1,7 Mio. € (i. Vj. 1,3 Mio. €) betreffen Tantiemeansprüche. Auf die Abgeltung des bisherigen LTIP entfallen 2,4 Mio. €.

In den Gesamtbezügen ist der beizulegende Wert für die im Rahmen des neuen LTIP für den gesamten Fünfjahresbetrachtungszeitraum gewährten 931.030 virtuellen Aktien in Höhe von 14,0 Mio. € enthalten. Dies entspricht dem finanzmathematischen Zeitwert der erwarteten Vergütung über den gesamten Fünfjahreszeitraum des LTIP.

#### Bezüge der ehemaligen Mitglieder des Vorstands und deren Hinterbliebenen:

Die Gesamtbezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen für das Geschäftsjahr 2013 7,3 Mio. € (i.Vj. 3,0 Mio. €). Die Pensionsverpflichtung gegenüber aktiven Mitgliedern des Vorstands und ihren Hinterbliebenen betragen 0,8 Mio. € (i. Vj. 0,5 Mio. €) sowie gegenüber ehemaligen Vorstandsmitgliedern und ihren Hinterbliebenen 10,7 Mio. € (i.Vj. 7,8 Mio. €).

### Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2013 der Deutschen Annington Immobilien SE in Höhe von 195.583.207,82 € einen Betrag in Höhe von 156.969.697,50 € auf die Aktien des Grundkapitals zum 31. Dezember 2013 an die Aktionäre als Dividende auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 38.613.510,32 € auf neue Rechnung vorzutragen oder für weitere Dividenden auf zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigte Aktien zu verwenden, die über jene zum 31. Dezember 2013 hinausgehen. Dies entspricht einer Dividende von 0,70 € pro Aktie.

Die Ausschüttung erfolgt auf Basis der zum Zeitpunkt der Hauptversammlung dividendenberechtigten Aktien.

### Erklärung gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 Aktiengesetz (AktG) sind Angaben über das Bestehen von Beteiligungen zu machen, die gemäß § 21 Abs. 1 oder Abs. 1a des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) dem Unternehmen mitgeteilt worden sind.

#### Folgende Mitteilungen hat die DAIG erhalten:

1. Die Monterey Holdings I S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutschen Annington Immobilien SE am 2.7.2013, dem Datum der erstmaligen Zulassung der Aktien der Deutschen Annington Immobilien SE zum Handel im regulierten Markt an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main, 90,00 % (200.000.000 Stimmrechte) betrug.

2. Die Terra Firma Deutsche Annington L.P., St. Peter Port, Guernsey, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutschen Annington Immobilien SE am 2.7.2013, dem Datum der erstmaligen Zulassung der Aktien der Deutschen Annington Immobilien SE zum Handel im regulierten Markt an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main, 90,00 % (200.000.000 Stimmrechte) betrug.

Davon waren der Terra Firma Deutsche Annington L.P. 90,00 % (200.000.000 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und wurden von dem folgenden von ihr kontrollierten Unternehmen gehalten:

> Monterey Holdings I S.à r.l.

3. Die Terra Firma Deutsche Annington - II L.P., St. Peter Port, Guernsey, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutschen Annington Immobilien SE am 2.7.2013, dem Datum der erstmaligen Zulassung der Aktien der Deutschen Annington Immobilien SE zum Handel im regulierten Markt an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main, 90,00 % (200.000.000 Stimmrechte) betrug.

Davon waren der Terra Firma Deutsche Annington - II L.P. 90,00 % (200.000.000 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und wurden von dem folgenden von ihr kontrollierten Unternehmen gehalten:

> Monterey Holdings I S.à r.l.

## Anlage 3

4. Die Terra Firma Deutsche Annington - III L.P., St. Peter Port, Guernsey, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutschen Annington Immobilien SE am 2.7.2013, dem Datum der erstmaligen Zulassung der Aktien der Deutschen Annington Immobilien SE zum Handel im regulierten Markt an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main, 90,00 % (200.000.000 Stimmrechte) betrug.

Davon waren der Terra Firma Deutsche Annington - III L.P. 90,00 % (200.000.000 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und wurden von dem folgenden von ihr kontrollierten Unternehmen gehalten:

> Monterey Holdings I S.à r.l.

5. Die Terra Firma Deutsche Annington - IV L.P., St. Peter Port, Guernsey, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutschen Annington Immobilien SE am 2.7.2013, dem Datum der erstmaligen Zulassung der Aktien der Deutschen Annington Immobilien SE zum Handel im regulierten Markt an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main, 90,00 % (200.000.000 Stimmrechte) betrug.

Davon waren der Terra Firma Deutsche Annington - IV L.P. 90,00 % (200.000.000 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und wurden von dem folgenden von ihr kontrollierten Unternehmen gehalten:

> Monterey Holdings I S.à r.l.

6. Die Terra Firma Deutsche Annington - V L.P., St. Peter Port, Guernsey, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutschen Annington Immobilien SE am 2.7.2013, dem Datum der erstmaligen Zulassung der Aktien der Deutschen Annington Immobilien SE zum Handel im regulierten Markt an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main, 90,00 % (200.000.000 Stimmrechte) betrug.

Davon waren der Terra Firma Deutsche Annington - V L.P. 90,00 % (200.000.000 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und wurden von dem folgenden von ihr kontrollierten Unternehmen gehalten:

> Monterey Holdings I S.à r.l.

7. Die Terra Firma Investments (DA) Limited, St. Peter Port, Guernsey, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutschen Annington Immobilien SE am 2.7.2013, dem Datum der erstmaligen Zulassung der Aktien der Deutschen Annington Immobilien SE zum Handel im regulierten Markt an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main, 90,00 % (200.000.000 Stimmrechte) betrug.

Davon waren der Terra Firma Investments (DA) Limited 90,00 % (200.000.000 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und wurden von den folgenden von ihr kontrollierten Unternehmen gehalten:

- > Terra Firma Deutsche Annington L.P.
- > Terra Firma Deutsche Annington - III L.P.
- > Terra Firma Deutsche Annington - IV L.P.
- > Terra Firma Deutsche Annington - V L.P.
- > Monterey Holdings I S.à r.l.

8. Die Terra Firma Investments (DA) II Limited, St. Peter Port, Guernsey, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutschen Annington Immobilien SE am 2.7.2013, dem Datum der erstmaligen Zulassung der Aktien der Deutschen Annington Immobilien SE zum Handel im regulierten Markt an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main, 90,00 % (200.000.000 Stimmrechte) betrug.

Davon waren der Terra Firma Investments (DA) II Limited 90,00 % (200.000.000 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und wurden von den folgenden von ihr kontrollierten Unternehmen gehalten:

- > Terra Firma Deutsche Annington - II L.P.
- > Monterey Holdings I S.à r.l.

9. Die Terra Firma Holdings Limited, St. Peter Port, Guernsey, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutschen Annington Immobilien SE am 2.7.2013, dem Datum der erstmaligen Zulassung der Aktien der Deutschen Annington Immobilien SE zum Handel im regulierten Markt an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main, 90,00 % (200.000.000 Stimmrechte) betrug.

Davon waren der Terra Firma Holdings Limited 90,00 % (200.000.000 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und wurden von den folgenden von ihr kontrollierten Unternehmen gehalten:

- > Terra Firma Investments (DA) Limited
- > Terra Firma Investments (DA) II Limited
- > Terra Firma Deutsche Annington L.P.
- > Terra Firma Deutsche Annington - II L.P.
- > Terra Firma Deutsche Annington - III L.P.
- > Terra Firma Deutsche Annington - IV L.P.
- > Terra Firma Deutsche Annington - V L.P.
- > Monterey Holdings I S.à r.l.

10. Die TFCP Capital Investments Limited, St. Peter Port, Guernsey, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutschen Annington Immobilien SE am 2.7.2013, dem Datum der erstmaligen Zulassung der Aktien der Deutschen Annington Immobilien SE zum Handel im regulierten Markt an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main, 90,00 % (200.000.000 Stimmrechte) betrug.

Davon waren der TFCP Capital Investments Limited 90,00 % (200.000.000 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und wurden von den folgenden von ihr kontrollierten Unternehmen gehalten:

- > Terra Firma Holdings Limited
- > Terra Firma Investments (DA) Limited
- > Terra Firma Investments (DA) II Limited
- > Terra Firma Deutsche Annington L.P.
- > Terra Firma Deutsche Annington - II L.P.
- > Terra Firma Deutsche Annington - III L.P.
- > Terra Firma Deutsche Annington - IV L.P.

## Anlage 3

- > Terra Firma Deutsche Annington - V L.P.
- > Monterey Holdings I S.à r.l.

11. Guy Hands, Guernsey, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Deutschen Annington Immobilien SE am 2.7.2013, dem Datum der erstmaligen Zulassung der Aktien der Deutschen Annington Immobilien SE zum Handel im regulierten Markt an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main, 90,00 % (200.000.000 Stimmrechte) betrug.

Davon waren Guy Hands 90,00 % (200.000.000 Stimmrechte) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen und wurden von den folgenden von ihm kontrollierten Unternehmen gehalten:

- > TFCP Capital Investments Limited
- > Terra Firma Holdings Limited
- > Terra Firma Investments (DA) Limited
- > Terra Firma Investments (DA) II Limited
- > Terra Firma Deutsche Annington L.P.
- > Terra Firma Deutsche Annington - II L.P.
- > Terra Firma Deutsche Annington - III L.P.
- > Terra Firma Deutsche Annington - IV L.P.
- > Terra Firma Deutsche Annington - V L.P.
- > Monterey Holdings I S.à r.l.

12. Die Norges Bank (the Central Bank of Norway), Oslo, Norway hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 25.7.2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutschen Annington Immobilien SE, Düsseldorf, Deutschland am 11.7.2013 die Schwelle von 3 % und 5 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 5,47 % (das entspricht 12.150.000 Stimmrechten) betragen hat.

13. Das Ministry of Finance on behalf of the State of Norway, Oslo, Norway hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 25.7.2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutschen Annington Immobilien SE, Düsseldorf, Deutschland am 11.7.2013 die Schwelle von 3 % und 5 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 5,47 % (das entspricht 12.150.000 Stimmrechten) betragen hat. 5,47 % der Stimmrechte (das entspricht 12.150.000 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG über die Norges Bank (Central Bank of Norway) zuzurechnen.

#### **Erklärung gemäß § 161 AktG**

Für die DAIG sind die gemäß § 161 AktG abzugebenden Erklärungen zum Deutschen Corporate Governance Kodex auf der Internetseite der Firma ([www.deutsche-annington.com](http://www.deutsche-annington.com)) für Aktionäre und Interessenten zugänglich gemacht. Weiterhin werden die Erklärungen erstmalig im zusammengefassten Lagebericht dargestellt.

### Konzernzugehörigkeit

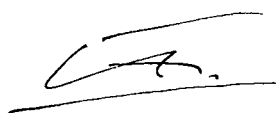
Die Monterey Holdings I S.à r.l. erstellt als Mutterunternehmen für den größten Kreis an verbundenen Unternehmen einen Konzernabschluss nach IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, in den die DAIG mit ihren Tochterunternehmen einbezogen wird. Dieser Konzernabschluss wird beim elektronischen Handelsregister des Großherzogtums Luxemburg ([www.legilux.lu](http://www.legilux.lu)) bekannt gemacht.

Düsseldorf, 28. Februar 2014

Deutsche Annington Immobilien SE  
Der Vorstand



Rolf Buch



Klaus Freiberg



Dr. A. Stefan Kirsten



# Anteilsbesitze der Deutschen Annington Immobilien SE

Anlage 2

zum 31. Dezember 2013 gem. § 285 Nr. 11 HGB

## Beteiligungen größer 20%

Nr.	Gesellschaft	Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€	Ergebnis des Geschäftsjahres T€
1	286 Baugesellschaft Bayern mbH	München	94,90	122.043	5.980
2	268 Bundesbahn Wohnungsbaugesellschaft Kassel Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Kassel	94,90	1.739	-2.556
3	293 Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Regensburg mbH	Regensburg	94,90	51.090	-867
4	261 BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	94,90	71.187	-1.653
5	37 Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH (früher: Deutsche Annington Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH)	Düsseldorf	100,00	21	-1
6	146 DA DMB Netherlands B.V.	Eindhoven/NL	100,00	36.964	2.415
7	196 Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00	146.308	32.061
8	400 Deutsche Annington Business GmbH	Bochum	100,00	25	-5 1) 2) 3)
9	170 Deutsche Annington Business Management GmbH	Bochum	100,00	1.050	2.036 1) 2) 3)
10	226 Deutsche Annington DEWG GmbH & Co. KG	Bochum	100,00	7.279	2.220
11	253 Deutsche Annington DEWG Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00	30	0 5)
12	116 Deutsche Annington DID Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00	22	-1 5)
13	171 Deutsche Annington Dienstleistungs GmbH	Bochum	100,00	439	1.842 1) 2) 3)
14	401 Deutsche Annington Dienstleistungsmanagement GmbH	Bochum	100,00	25	-143 1) 2) 3)
15	147 Deutsche Annington DMB Eins GmbH	Bochum	100,00	1.910	148 1)
16	404 Deutsche Annington Eigentumsverwaltungs GmbH	Bochum	100,00	25	-70 1) 2) 3)
17	269 Deutsche Annington EWG Kassel Bestands GmbH & Co. KG	Bochum	100,00	9.757	2.792
18	270 Deutsche Annington EWG Kassel Bewirtschaftungs GmbH & Co. KG	Bochum	100,00	32.213	2.286
19	271 Deutsche Annington EWG Kassel Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00	22	-1 5)
20	300 Deutsche Annington Finance B.V.	Amsterdam/NL	100,00	-5.270	-7.288 4)
21	118 Deutsche Annington Finance GmbH	Düsseldorf	100,00	2.900	144
22	245 Deutsche Annington Fundus Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00	3.179	1.166 1)
23	125 Deutsche Annington Fünfte Immobiliengesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00	3.404	-1
24	224 Deutsche Annington Haus GmbH	Kiel	100,00	1.900	324
25	222 Deutsche Annington Heimbau GmbH	Kiel	100,00	26.295	-1.877
26	219 Deutsche Annington Heimbau Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00	21	-1 5)
27	150 Deutsche Annington Holdings Drei GmbH	Bochum	100,00	13.947	406
28	140 Deutsche Annington Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00	150.606	-2.816
29	215 Deutsche Annington Holdings Fünf GmbH	Düsseldorf	100,00	36.922	7.151 1) 3)
30	155 Deutsche Annington Holdings Sechs GmbH	Bochum	100,00	72	-1
31	214 Deutsche Annington Holdings Vier GmbH	Düsseldorf	100,00	36.849	7.005 1) 2) 3)
32	308 Deutsche Annington Holdings Vier GmbH & Co. KG	Bochum	100,00	34.932	194
33	141 Deutsche Annington Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00	138.847	-2.680 1)
34	107 Deutsche Annington Immobilien-Dienstleistungen GmbH	Düsseldorf	100,00	7.771	-2.385 1)

Nr.	Gesellschaft		Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€	Ergebnis des Geschäftsjahres T€
35	178	Deutsche Annington Immobilienmanagement GmbH	Bochum	100,00	24	-315 1) 2) 3)
36	166	Deutsche Annington Immobilienservice GmbH	München	100,00	25	383 1) 3)
37	165	Deutsche Annington Immobilienservice West GmbH	Bochum	100,00	25	393 1) 3)
38	50	Deutsche Annington Informationssysteme GmbH	Düsseldorf	100,00	2.124	110 1) 2) 3)
39	119	Deutsche Annington Interim DAMIRA GmbH	Düsseldorf	100,00	568	54
40	405	Deutsche Annington IT-Management GmbH	Düsseldorf	100,00	25	-43 1) 2) 3)
41	402	Deutsche Annington Kundenmanagement GmbH	Bochum	100,00	25	-48 1) 2) 3)
42	173	Deutsche Annington Kundenservice GmbH	Bochum	100,00	339	1.295 1) 2) 3)
43	314	Deutsche Annington McKinley Drei Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00	22	-3 4)
44	313	Deutsche Annington McKinley Eins GmbH & Co. KG	Bochum	100,00	47.218	-6.283 4)
45	312	Deutsche Annington McKinley Eins Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00	22	-2 4)
46	311	Deutsche Annington McKinley-Holding GmbH & Co. KG	Bochum	100,00	53.499	-2 4)
47	304	Deutsche Annington Regenerative Energien GmbH	Bochum	100,00	186	-1
48	75	Deutsche Annington Revisionsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00	47	-1
49	248	Deutsche Annington Rheinland Immobiliengesellschaft mbH	Köln	100,00	13.762	1.568 1)
50	235	Deutsche Annington Rhein-Ruhr GmbH & Co. KG	Düsseldorf	100,00	25.653	9.218
51	310	Deutsche Annington Sechste Beteiligungs GmbH	Düsseldorf	100,00	23	-2 4)
52	188	Deutsche Annington Service GmbH	Bochum	100,00	63	-1.472 1) 2) 3)
53	172	Deutsche Annington Vertriebs GmbH	Bochum	100,00	284	564 1) 2) 3)
54	403	Deutsche Annington Vertriebsmanagement GmbH	Bochum	100,00	25	-37 1) 2) 3)
55	117	Deutsche Annington Vierte Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00	22	0 5)
56	106	Deutsche Annington WOGÉ Drei Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00	22	-1 5)
57	144	Deutsche Annington WOGÉ Fünf Bestands GmbH & Co. KG	Bochum	100,00	218	-26
58	145	Deutsche Annington WOGÉ Fünf Bewirtschaftungs GmbH & Co. KG	Bochum	100,00	88.501	3.827
59	143	Deutsche Annington WOGÉ Fünf Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00	22	0
60	152	Deutsche Annington WOGÉ Sechs Bestands GmbH & Co. KG	Bochum	100,00	1	100
61	153	Deutsche Annington WOGÉ Sechs Bewirtschaftungs GmbH & Co. KG	Bochum	100,00	9.320	1.066
62	151	Deutsche Annington WOGÉ Sechs Verwaltungs GmbH	Bochum	100,00	24	0
63	216	Deutsche Annington WOGÉ Sieben Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00	24	1
64	212	Deutsche Annington WOGÉ Vier Bestands GmbH & Co. KG	Bochum	100,00	12.847	1.659
65	130	Deutsche Annington WOGÉ Vier GmbH & Co. KG	Bochum	100,00	-180.643	-74
66	103	Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft I mbH	Essen	100,00	37.553	1.785 1)
67	105	Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft III mbH	Bochum	100,00	32.422	189 1)
68	202	Deutsche Annington Zweite Beteiligungsgesellschaft mbH	Essen	100,00	45	-4
69	250	Deutsche Eisenbahn-Wohnungs-Holdings GmbH & Co. KG	Leipzig	100,00	11.938	7.395
70	167	Deutsche Multimedia Service GmbH	Düsseldorf	100,00	24	414 1) 2) 3)
71	177	Deutsche Soziale Wohnen GmbH	Bochum	100,00	77	18
72	162	Deutsche TGS Dienstleistungsgesellschaft mbH	Bochum	100,00	25	0 4)
73	161	Deutsche TGS GmbH	Bochum	51,00	128	1.626
74	163	Deutsche TGS Rheinland GmbH	Bochum	100,00	151	126 4)
75	160	Deutsche TGS West GmbH	Düsseldorf	51,00	637	2.396
76	24	Deutsche Wohn-Inkasso GmbH	Bochum	100,00	25	1.516 1) 2) 3)
77	281	Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH (Siegau)	Augsburg	94,90	2.549	-9.460
78	265	Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH	Karlsruhe	94,90	109.523	790
79	241	Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Köln mbH	Köln	94,90	137.655	-4.039
80	289	Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Nürnberg GmbH	Nürnberg	94,90	8.493	-428
81	123	Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100,00	431.691	14.079 1) 2)

Nr.	Gesellschaft	Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€	Ergebnis des Geschäftsjahres T€
82	122 FSG Immobilien GmbH & Co. KG	Düsseldorf	100,00	193.025	15.760
83	121 FSG Immobilien Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100,00	19	-1
84	124 FSG-Holding GmbH	Düsseldorf	94,80	7.937	125
85	115 Immobilienfonds Koblenz-Karthause Wolfgang Hober KG	Düsseldorf	92,71	2.589	220
86	903 JANANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90	2.140	-58
87	902 KADURA Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,91	25.924	-230
88	900 LEMONDAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90	1.359	21
89	901 LEVON Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Grünwald	94,90	6.055	46
90	910 MAKAB Beteiligungs Eins GmbH	Düsseldorf	100,00	22	-30
91	909 MAKAB Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	100,00	75	-48
92	907 MAKANA Beteiligungsgesellschaft Eins GmbH	Düsseldorf	100,00	2.282	-10
93	904 MAKANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90	10.416	27
94	906 MANGANA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90	1.544	328
95	905 MELCART Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH	Grünwald	94,80	789	40
96	93 MIRA Grundstücksgesellschaft mbH	Düsseldorf	94,90	135.152	-8 1)
97	911 MIRIS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Grünwald	94,90	2.001	290
98	303 Monterey Capital I S.à r.l.	Strassen/L	100,00	4	-1
99	307 Prima Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH	Berlin	100,00	23.845	7.246 1) 3)
100	273 "Siege" Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH Mainz	Mainz	94,90	71.478	-726
101	175 Verimmo2 GmbH	Bochum	100,00	26	42 1) 2) 3)
102	193 Viterra Holdings Eins GmbH	Düsseldorf	100,00	709.760	-1.093
103	194 Viterra Holdings Zwei GmbH	Düsseldorf	100,00	703.376	-2.715
104	231 Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH Essen	Essen	94,90	31.079	-2.559

#### Übrige Beteiligungen an großen Kapitalgesellschaften größer 5 %

Gesellschaft	Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€ 31.12.2012	Ergebnis des Geschäftsjahres T€ 31.12.2012
6486 Hellerhof GmbH	Frankfurt am Main	13,17	46.709	4.317
8011 VBW Bauen und Wohnen GmbH	Bochum	14,15	82.735	5.626

1) Ergebnis vor Ergebnisabführung

2) Ergebnisabführungsvertrag mit DAIG

3) Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB

4) Ergebnis aus Rumpfgeschäftsjahr

5) Anteilserhöhung zum Vorjahr 0,40 %

# Bestätigungsvermerk

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf, und den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und zusammengefassten Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den zusammengefassten Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den zusammengefassten Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und zusammengefassten Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lagebericht. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der zusammengefasste Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Essen, den 28. Februar 2014

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Hain  
Wirtschaftsprüfer

Salzmann  
Wirtschaftsprüferin

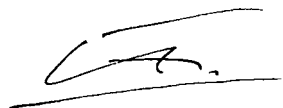
## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Bilanzeid

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt wird, 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.“



Rolf Buch



Klaus Freiberg



Dr. A. Stefan Kirsten

## Kontakt

### **DEUTSCHE ANNINGTON IMMOBILIEN SE**

Philippstraße 3  
44803 Bochum

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

### **IHRE ANSPRECHPARTNER**

#### Konzernkommunikation

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

#### Investor Relations

Thomas Eisenlohr  
Leiter Investor Relations  
Tel. +49 234 314 2384  
Fax +49 234 314 2884  
E-Mail: thomas.eisenlohr@deutsche-annington.com

## Finanzkalender

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

**Impressum**

Herausgeber: Der Vorstand der Deutschen Annington Immobilien SE

Stand: Februar 2014

© Deutsche Annington Immobilien SE, Bochum

