

Bericht des Vorstands über die teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2013 sowie die teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2014 jeweils unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre im Dezember 2014 bzw. März 2015 im Rahmen des Übernahmeangebots der Gesellschaft gegenüber den Aktionären der GAGFAH S.A.

Die Gesellschaft hat den Aktionären der GAGFAH S.A., 2-4, Rue Beck, L-1222 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, eingetragen im Handels- und Gesellschaftsregister von Luxemburg unter der Nummer B109526 („**Gagfah**“), am 19. Dezember 2014 gemäß §§ 29 ff. WpÜG ein Übernahmeangebot in Form eines kombinierten Bar- und Tauschangebots („**Übernahmeangebot**“) zum Erwerb aller von ihnen an der Gagfah gehaltenen Aktien (jeweils mit einem Nennwert von EUR 1,25 ausgegeben, „**Gagfah-Aktien**“) gemacht. Gemäß dem Übernahmeangebot war jeder Gagfah-Aktionär, der das Übernahmeangebot annimmt, berechtigt, im Tausch gegen je 14 eingereichte Gagfah-Aktien als kombinierte Gegenleistung (i) einen Barbetrag von EUR 122,52 (Barkomponente) sowie (ii) 5 neue, auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital der Gesellschaft von je EUR 1,00 (Aktienkomponente) zu beziehen.

Zum Zweck der Durchführung des Umtauschangebots hat der Vorstand auf Grundlage des Genehmigten Kapitals 2013 und des Genehmigten Kapitals 2014 mit Beschlüssen vom 1. Dezember 2014, 15. Dezember 2014 und 24. Februar 2015 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 271.622.425,00 unter Ausschluss des Bezugsrechts wie folgt zu erhöhen:

- Im Rahmen einer Kapitalerhöhung gegen gemischte Sacheinlagen („**Angebotskapitalerhöhung Ia**“) von EUR 271.622.425,00 um EUR 78.060.390,00 auf EUR 349.682.815,00 durch Ausgabe von 77.074.531 neuen auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft aus dem Genehmigten Kapital 2013 und 985.859 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien der Gesellschaft aus dem Genehmigten Kapital 2014 mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie und einem Ausgabebetrag von EUR 1,00 pro Stückaktie und einer Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2014 (zusammen die „**Neuen Aktien**“).
- Im Rahmen einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen („**Angebotskapitalerhöhung Ib**“) von EUR 349.682.815,00 um EUR 4.423.413,00 auf EUR 354.106.228,00 durch Ausgabe von 4.423.413 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien aus dem Genehmigten Kapital 2014 (die „**Neuen Baraktien**“, zusammen mit den Neuen Aktien die „**Sämtlichen Neuen Aktien**“) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie und mit einem Ausgabebetrag für die Neuen Baraktien von ebenfalls EUR 1,00 und einer

Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2014; der Emissionspreis der Neuen Baraktien wurde vom Vorstand der Gesellschaft mit Beschluss vom 1. Dezember 2014 und Zustimmung des Aufsichtsrats vom 30. November 2014 auf rund EUR 25,90, genau EUR 25,895, je Aktie festgelegt.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat den Angebotskapitalerhöhungen Ia und Ib durch Beschlüsse vom 30. November 2014, 30. Dezember 2014 und 24. Februar 2015 zugestimmt.

Die Durchführung der Angebotskapitalerhöhung Ia und Ib wurde am 6. März 2015 in das Handelsregister eingetragen und das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 271.622.425,00 um einen Betrag von insgesamt EUR 82.483.803,00 auf das aktuelle Grundkapital von EUR 354.106.228,00 erhöht.

Die 78.060.390 Neuen Aktien bzw. die 4.423.413 Neuen Baraktien wurden wie folgt gegen gemischte Sacheinlage im Rahmen der Angebotskapitalerhöhung Ia bzw. Bareinlage im Rahmen der Angebotskapitalerhöhung Ib gezeichnet:

- Die DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main, Platz der Republik, 60265 Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 45651 („**DZ Bank**“) in ihrer Funktion als Umtauschtreuhänderin für die das Übernahmeangebot annehmenden Gagfah-Aktionäre hat 39.030.195 Neue Aktien zum Ausgabebetrag von insgesamt EUR 39.030.195,00 (1,00 EUR je Stückaktie) gegen gemischte Sacheinlage gezeichnet; ferner hat die DZ Bank, vertreten durch den Notar Dr. Lars. F. Freytag, 2.211.706 Neue Baraktien zum Ausgabebetrag von insgesamt EUR 2.211.706,00 (1,00 EUR je Stückaktie) gegen Bareinlage gezeichnet; und
- Die Commerzbank Aktiengesellschaft, Kaiserplatz, 60311 Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 32000 („**Commerzbank**“) in ihrer Funktion als Umtauschtreuhänderin für die das Übernahmeangebot annehmenden Gagfah-Aktionäre (die Commerzbank zusammen mit der DZ Bank, die „**Umtauschtreuhänder**“) hat 39.030.195 Neue Aktien zum Ausgabebetrag von insgesamt EUR 39.030.195,00 (1,00 EUR je Stückaktie) gegen gemischte Sacheinlage gezeichnet; ferner hat die Commerzbank, vertreten durch den Notar Dr. Lars F. Freytag, 2.211.707 Neue Baraktien zum Ausgabebetrag von insgesamt EUR 2.211.707,00 (1,00 EUR je Stückaktie) gegen Bareinlage gezeichnet.

Die Sacheinlagen auf die Neuen Aktien im Rahmen der Angebotskapitalerhöhung Ia wurden erbracht durch:

- Einbringung von 109.284.546 Gagfah-Aktien, die auf die DZ Bank als Umtauschtreuhänderin für die Aktionäre der Gagfah übertragen wurden; und durch
- Einbringung von 109.284.546 Gagfah-Aktien, die auf die Commerzbank als Umtauschtreuhänderin für die Aktionäre der Gagfah übertragen wurden.

Die DZ Bank und die Commerzbank hatten die einzubringenden Aktien gemäß einem am 24. Februar 2015 abgeschlossenen Einbringungsvertrag als Sacheinlage mit der Eintragung der auf die Gesellschaft übertragen.

Als weitere Gegenleistung für die Übertragung der Gagfah-Aktien hat die Gesellschaft einen Barbetrag von insgesamt EUR 1.912.791.796,56 an die Zeichner in ihrer Funktion als Umtauschtreuhänder zur Weiterreichung an die GAGFAH-Aktionäre, die das Übernahmeangebot angenommen haben, gezahlt, davon EUR 956.395.898,28 an die DZ BANK und EUR 956.395.898,28 an die Commerzbank.

Die Bareinlagen auf die Neuen Baraktien im Rahmen der Angebotskapitalerhöhung Ia wurden erbracht durch die Einzahlung des Ausgabebetrags von insgesamt EUR 4.423.413,00 für 4.423.413 Neue Aktien. Zudem haben die DZ Bank und die Commerzbank die Differenz zwischen dem Ausgabebetrag und dem Emissionspreis erbracht. Die DZ Bank hat insgesamt EUR 55.060.420,87 und die Commerzbank insgesamt EUR 55.060.445,77 eingezahlt.

Aus der von der Gesellschaft je 14 Gagfah-Aktien angebotenen kombinierten Gegenleistung aus EUR 122,52 in bar und 5 Neue Aktien der Gesellschaft errechnet sich eine Angebotsgegenleistung je Gagfah-Aktie von rund EUR 8,75 für die Barkomponente und von 0,357 (entspricht 5/14teln gerundet) Neuen Aktien für die Aktienkomponente.

Wenn die Gegenleistung – wie hier – teilweise aus Aktien besteht, ordnet § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit §§ 7, 5 Abs. 1 und 3 WpÜGAngebV an, dass der Wert der angebotenen Aktien für die Ermittlung der Mindestgegenleistung ebenfalls anhand ihres Drei-Monats-Durchschnittskurses bestimmt werden muss. Der Drei-Monats-Durchschnittskurs einer Aktie der Gesellschaft zum Stichtag 30. November 2014 betrug nach Mitteilung der BaFin an die Gesellschaft vom 9. Dezember 2014 EUR 24,53.

Der Drei-Monats-Durchschnittskurs einer Aktie der Gesellschaft von EUR 24,53 multipliziert mit dem Bruchteil von 0,357 (entspricht 5/14teln gerundet) der Neuen Aktien, die als Aktienkomponente angeboten wurden, betrug rund EUR 8,76. Somit belief sich der gemäß § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit §§ 7, 5 Abs. 1 und 3 WpÜGAngebV zu ermittelnde Wert der Aktienkomponente von 0,357 (entspricht 5/14teln gerundet) Neuen Aktien auf rund EUR 8,76. Die Anzahl der jedem Gagfah-Aktionär gemäß der Aktienkomponente zu

gewährenden Neuen Aktien ist das Produkt aus der Anzahl der von jedem Gagfah-Aktionär Eingereichten Gagfah-Aktien und rund 0,357 (entspricht 5/14teln gerundet).

Die angebotene Gegenleistung je Gagfah-Aktie bestand aus der Barkomponente in Höhe von rund EUR 8,75 und der Aktienkomponente von 0,357 (entspricht 5/14teln gerundet) Neuen Aktien. Der gemäß § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit §§ 7, 5 Abs. 1 und 3 WpÜG AngebV zu ermittelnde Wert der Aktienkomponente von 0,357 (entspricht 5/14teln gerundet) Neuen Aktien betrug auf Grundlage des Drei-Monats-Durchschnittskurses von EUR 24,53 rund EUR 8,76. Auf dieser Basis beträgt der Gesamtwert der angebotenen Gegenleistung bestehend aus Barkomponente und Aktienkomponente für eine Gagfah-Aktie insgesamt rund EUR 17,51. Die angebotene Gegenleistung für eine Gagfah-Aktie von rund EUR 17,51 enthielt eine Prämie von rund EUR 2,69 oder 18,2 % zu dem Drei-Monats-Durchschnittskurs der Gagfah-Aktien von EUR 14,82.

Auf der Grundlage des Börsenkurses (XETRA-Schlusskurs) der Aktien der Gesellschaft in Höhe von rund EUR 25,90 am 28. November 2014, dem letzten Börsenhandelstag vor Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Übernahmeangebots und vor dem entscheidenden Zeitpunkt der Beschlussfassung des Vorstands und des Aufsichtsrats über den Ausgabebetrag der Aktien der Gesellschaft, entspricht der Wert der Aktienkomponente rund EUR 9,25 und der Gesamtwert der angebotenen Gegenleistung bestehend aus Barkomponente und Aktienkomponente einem Betrag von rund EUR 18,00. Die Angebotsgegenleistung je Gagfah-Aktie in Höhe von rund EUR 18,00 enthielt damit eine Prämie von rund EUR 2,49 bzw. rund 16,1 % bezogen auf den XETRA-Schlusskurs der Gagfah-Aktie von rund EUR 15,51 am 28. November 2014.

Bei der Ermittlung der Angebotsgegenleistung hat die Gesellschaft insbesondere die historische Entwicklung des Börsenkurses der Gagfah-Aktie berücksichtigt. Der Börsenkurs stellt eine weithin anerkannte Grundlage für die Ermittlung der Angemessenheit der Gegenleistung für börsennotierte Aktien dar. Die Gagfah-Aktien sind zum Handel am regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (*Prime Standard*) zugelassen. Die ausgegebenen Gagfah-Aktien waren im Börsenindex MDAX aufgenommen und wiesen einen funktionierenden Börsenhandel mit einem erheblichen Streubesitz und angemessenen Handelsaktivitäten und -volumina auf.

Vorstand und Aufsichtsrat haben im Vorfeld der entscheidenden Beschlussfassung über die Ausnutzung des genehmigten Kapitals die Angemessenheit des Gegenwertes für die Ausgabe der Neuen Aktien und die zusätzliche bare Gegenleistung einer intensiven Prüfung unterzogen.

Die erbrachte Prämie auf den gesetzlich zwingenden Mindestkurs war nach Auffassung des Vorstands und des Aufsichtsrats angemessen, um eine hinreichende Transaktionssicherheit zu

gewährleisten und wird durch die in Folge der Transaktion von der Gesellschaft erwarteten erheblichen Wettbewerbsvorteile und Synergieeffekte hinreichend kompensiert:

- Durch den Erwerb des Gagfah-Konzerns wird die Marktstellung der Gruppe in Deutschland weiter ausgebaut. Das kombinierte Unternehmen verfügt zum Zeitpunkt der Einberufung dieser Hauptversammlung über einen bundesweiten Wohnungsbestand von rund 350.000 Wohneinheiten. Zu diesen Haushalten und ihrem Konsumverhalten erhält die Gesellschaft einen weiter vergrößerten Zugang und eröffnet sich damit weitere Umsatzpotentiale.
- Mit dem Zusammenschluss beider Unternehmen sollen vereinheitlichte Strukturen und Prozesse etabliert werden. Die Gesellschaft geht davon aus, dass sich dadurch Kosteneinsparungen mit einem positiven Effekt auf den FFO 1 der kombinierten Unternehmensgruppe in Höhe von ca. EUR 84 Mio. vor Steuern pro Jahr ergeben werden, die sich wertmäßig mit etwa EUR 47 Mio. auf operative Synergien und mit etwa EUR 37 Mio. auf geringere Finanzierungskosten verteilen.
- Mit dem Zusammenschluss beider Unternehmen sollen operative Synergien erzielt werden, insbesondere durch die Weiterentwicklung der Handwerkerorganisation und den Aufbau einer gemeinsamen Management-Organisation, eines Shared Services Centers und einer Einkaufskooperation der Gesellschaft und der Gagfah, der Ausdehnung des Multimedia Geschäfts der Gesellschaft auf die Gagfah, Synergien durch optimierte, arbeitsteilige lokale Bewirtschaftung und IT Synergien.
- Der Zusammenschluss beider Unternehmen reduziert nach Ansicht von Deutsche Annington den Zinsaufwand durch Refinanzierung und Deutsche Annington erwartet eine Heraufstufung des Ratings auf BBB+ von Standard & Poor's.
- Schließlich stärkt der Erwerb das Kapitalmarktprofil des kombinierten Unternehmens. Beruhend auf einer gemeinsamen Marktkapitalisierung nach Vollzug des Zusammenschlusses (auf Basis des XETRA-Schlusskurses vom 6. März 2015) in Höhe von ca. EUR 11,5 Mrd. ist das kombinierte Unternehmen das mit Abstand größte deutsche Immobilienunternehmen). Gemessen an dieser Marktkapitalisierung im Streubesitz (auf Basis des XETRA-Schlusskurses vom 6. März 2015) ist damit auf kontinentaleuropäischer Ebene der zweitgrößte Akteur im Immobiliensektor entstanden. Mit der gestiegenen Bedeutung und Liquidität der Deutsche Annington-Aktie erwartet die Gesellschaft eine deutliche Zunahme der Anziehungskraft für Investoren. Zudem können durch das teilweise Aktientauschangebot neue Anlegerkreise für die Gesellschaft erschlossen werden.

- Durch die zuvor aufgeführten erwarteten wirtschaftlichen Folgen und Vorteile ergeben sich möglicherweise weitergehende, schwer zu quantifizierende Wertsteigerungspotentiale für Aktionäre der Gesellschaft sowie ehemalige Gagfah-Aktionäre.

Die Tatsache, dass sich der Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft zwischen der letzten maßgeblichen Verwaltungsentscheidungen am 30. November 2014/1. Dezember 2014 und der Ausgabe der Neuen Aktien erhöht hat und damit auch zu einer Erhöhung der Gegenleistung an die Gagfah-Aktionäre führt, beruht auch auf gesetzlich zwingenden Fristen zum öffentlichen Angebot und den Gegenleistungsregelungen und lässt die ursprünglich gegebene Angemessenheit der Gegenleistung und Rechtfertigung für den Ausschluss der Bezugsrechte der Aktionäre der Gesellschaft nicht entfallen.