

Viterra Holdings Eins GmbH, Düsseldorf

Bilanz zum 31.12.2012

Aktiva

	Anhang	31.12.2012 €	31.12.2011 €
A. Anlagevermögen			
I. Finanzanlagen	(1)		
Anteile an verbundenen Unternehmen		710.565.283,38	710.565.283,38
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Sonstige Vermögensgegenstände		9.055,14	40.021,48
II. Guthaben bei Kreditinstituten	(2)		
Guthaben bei Kreditinstituten		265.314.309,91	290.605,58
		265.323.365,05	330.627,06
		975.888.648,43	710.895.910,44

		Passiva	
	Anhang	31.12.2012 €	31.12.2011 €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	(3)	27.100,00	27.100,00
II. Kapitalrücklage		709.615.122,13	709.615.122,13
III. Gewinnvortrag		1.251.472,81	1.252.735,32
IV. Jahresfehlbetrag		- 41.173,79	- 1.262,51
		710.852.521,15	710.893.694,94
B. Rückstellungen			
Steuerrückstellungen		-	311,50
Sonstige Rückstellungen		1.666,00	1.904,00
		1.666,00	2.215,50
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(4)	19,50	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6.664,00	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		265.027.777,78	-
		265.034.461,28	-
		975.888.648,43	710.895.910,44

Viterra Holdings Eins GmbH, Düsseldorf
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2012

	01.01.-31.12. 2012 €	01.01.-31.12. 2011 €
Anhang		
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 16.332,95	- 14.169,14
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.675,42	10.791,18
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(5) - 27.825,78	- 46,00
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 41.483,31	- 3.423,96
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	309,52	2.161,45
Jahresfehlbetrag	- 41.173,79	- 1.262,51

Viterra Holdings Eins GmbH, Düsseldorf

Anhang 2012

Die Viterra Holdings Eins GmbH, Düsseldorf, ist ein Tochterunternehmen der Deutsche Annington Immobilien SE, Düsseldorf, (bis zum 21.06.2012: Deutsche Annington Immobilien AG, Düsseldorf), die 100 % der Anteile besitzt.

Die Finanzierung von 31 mittelbaren Tochtergesellschaften (Securitisations-Gruppe) der Viterra Holdings Eins GmbH erfolgte über die Ausgabe von festverzinslichen Inhaberschuldverschreibungen (REF-Notes). Die Endfälligkeit der REF-Notes lag auf dem 18. Juli 2013 unter Berücksichtigung der bis zu diesem Zeitpunkt bereits erfolgten Tilgungen.

Aufgrund der Bedeutung der am 21. Dezember 2012 erfolgten Refinanzierung für die gesamte Deutsche Annington Immobilien Gruppe, werden im Folgenden die wesentlichen geänderten Kreditbedingungen mit der German Residential Asset Note Distributor P.L.C., Dublin/Irland (GRAND) dargestellt.

Die Änderungen zu den ursprünglichen Vertragsbedingungen umfassten im Wesentlichen Regelungen zu Verfahrensfragen, Refinanzierungen und Tilgungen durch Einzel- und Teilrefinanzierungen sowie geänderte Fälligkeiten.

Den vertraglichen Grundlagen vom 3. August 2006 sowie nachfolgender Ergänzungen entsprechend wurden durch GRAND Schuldverschreibungen (GRAND-Notes) der Klassen A, B, C, D, E und F mit einem Gesamtnominalvolumen von 5.815 Mio. € ausgegeben.

Unter gleichem Datum hat GRAND Inhaberschuldverschreibungen (REF-Notes) der Klassen A, B, C, D, E und F von 31 ausgewählten Gesellschaften der Deutsche Annington Immobilien SE Gruppe (der Securitisation-Gruppe) erworben.

Entsprechend den geänderten Kreditbedingungen werden die ursprünglichen REF-Notes in REF-Notes mit einem Nominalwert von 4.085 Mio. € sowie nachrangige S-REF-Notes mit einem Nominalwert von 240 Mio. € umgewandelt. Die Refinanzierung ist im Januar 2018 endfällig. Für die gesamte Securitisation-Gruppe bestehen folgende jährliche Tilgungsziele:

2013: 1.000 Mio. €,
2014: 700 Mio. €,
2015: 650 Mio. €,
2016: 650 Mio. €.

Die verbleibende Restschuld wird zum Laufzeitende fällig. Nach diesem Tilgungsplan ergibt sich eine rechnerische durchschnittliche Restlaufzeit von 2,4 Jahren. Frühere Tilgungen sind jedoch ohne Vorfälligkeitsentschädigungen gegenüber den Gläubigern möglich.

Um die Tilgungs- bzw. Refinanzierungsziele zu erreichen, können Teile der Securitisation-Gruppe einzeln oder gemeinsam refinanziert werden, oder es kann darüber hinaus gemäß den Regelungen der geänderten Vertragsbedingungen auch durch Aufteilung eines Teilportfolios in neuzugründende Gesellschaften teilrefinanziert werden.

Die neue Zinsmarge beträgt gemäß den geänderten Vertragsbedingungen durchschnittlich 161,9 Basispunkte. Das bedeutet auf Basis der ursprünglichen Marge von 48,3 Basispunkten einen Anstieg von 113,6 Basispunkten. Für die S-REF-Notes in Höhe von 240 Mio. € beträgt der Nominalzins 4,793 % p.a.

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos hatte die Emittentengruppe bereits für die Schuldverschreibungen des Jahres 2006 Zinssicherungsgeschäfte mit einer Laufzeit auf den ursprünglichen Endfälligkeitstermin abgeschlossen.

Die bestehenden Zinssicherungsgeschäfte, mit einem negativen Marktwert zum Zeitpunkt der Refinanzierung in Höhe von rund - 83 Mio. €, wurden modifiziert und durch weitere Zinssicherungsgeschäfte über die neue Kreditlaufzeit unter Berücksichtigung der planmäßigen Tilgungen ergänzt. Für die Modifikation der bestehenden Zinssicherungsgeschäfte wurden in 2013 rund 36,6 Mio. € als Son-

derzahlung einmalig durch die Gesellschaften der Securitisation-Gruppe gezahlt. Der übrige Anteil des negativen Marktwertes der ursprünglichen Zinssicherungsinstrumente wird mit den Zinszahlungen bis zur Fälligkeit der ursprünglichen Finanzierung im Juli 2013 verrechnet.

Eine im Rahmen der neubegründeten Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossene Option (CAP) wurde für rund 7,3 Mio. € in 2012 erworben. Durch diese Zinssicherungsgeschäfte konnte die Securitisation-Gruppe die gesunkenen Kapitalmarktzinsen nutzen. Die laufende Verzinsung ist abhängig von der geplanten Tilgungsstruktur, da der CAP entweder in Anspruch genommen wird oder die Zinssicherung ausschließlich über die eingelegten Zinsswaps erfolgt. Über die geplante Laufzeit der refinanzierten Schuldverschreibungen beläuft sich der Durchschnittzinssatz auf ca. 2,90 %. Unter den bisherigen Kreditbedingungen beträgt der Durchschnittzinssatz 4,66 %.

Der Jahresabschluss der Viterra Holdings Eins GmbH wird in den nach IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellten Konzernabschluss der Deutsche Annington Immobilien SE einbezogen. Letzterer wird beim elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht.

Auf Grund der Aufstellung eines Konzernabschlusses seitens der Deutsche Annington Immobilien SE ist die Viterra Holdings Eins GmbH gem. § 291 Abs. 2 HGB von der Erstellung eines eigenen konsolidierten Abschlusses befreit.

A. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Finanzanlagen werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten 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 sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nennwerten bilanziert. Allen erkennbaren Einzelrisiken wird durch vorsichtigen Wertansatz Rechnung getragen.

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

B. Erläuterungen zur Bilanz

(1) Finanzanlagen

Die Aufstellung des Anteilsbesitzes der Viterra Holdings Eins GmbH ist in der Anlage 1 zum Anhang enthalten.

Diese Geschäftsanteile sind im Zuge der Securitisation zu Gunsten der Deutsche Trustee Company, London, und der German Residential Asset Note Distributor p.l.c., Dublin, verpfändet. Eine Inanspruchnahme aus der Verpfändung ist zurzeit nicht erkennbar. Zur Bonität und dem bisherigen Zahlungsverhalten der jeweiligen Schuldner liegen uns keine Anhaltspunkte vor, die eine andere Beurteilung erforderlich machen würden.

(2) Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 265 Mio. € sind entsprechend der vertraglichen Regelungen im Global Facilities Agreement vom 21.12.2012 zur Absicherung von Tilgungsverpflichtungen verfügungsbeschränkt.

(3) Gezeichnetes Kapital

Das Stammkapital in Höhe von 27.100,00 € wird zu 100 % von der Deutsche Annington Immobilien SE gehalten.

(4) Verbindlichkeiten

Entsprechend der vertraglichen Regelungen im Global Facilities Agreement vom 21.12.2012 wurden im Rahmen eines abgekürzten Zahlungsweges 240 Mio. € auf das laufende Bankkonto der Viterra Holdings Eins GmbH eingezahlt. Die gleichlautende Verbindlichkeit gegenüber der Deutsche Annington Bestands GmbH & Co. KG, Bochum, wurde am 21. Januar 2013 getilgt.

Weitere 25 Mio. € stellt die Deutsche Annington Immobilien SE im Rahmen eines mit 4 % verzinsten Intercompany-Darlehens für Refinanzierungsmaßnahmen der Tochtergesellschaften der Viterra Holdings Eins GmbH zur Verfügung.

C. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(5) Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Von den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen 27.777,78 € (i. Vj. 0,00 €) verbundene Unternehmen.

D. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresfehlbetrag in Höhe von 41.173,79 € auf neue Rechnung vorzutragen.

E. Sonstige Angaben

Viterra Holdings Eins GmbH und Viterra Holdings Zwei GmbH, beide als „Global Guarantor“ bezeichnet, haben sich gegenüber GRAND und der Deutsche Trustee Company Limited, London, (Security Agent) ohne Bedingungen und unwiderruflich verpflichtet, für die Nichterfüllung der Zahlungsverpflichtungen aus der Inhaberschuldverschreibung, gleich ob insgesamt oder auch einzeln, dergestalt zu haften, dass sie auf Anforderung einen ausstehenden Betrag ausgleichen, als wären sie der Hauptschuldner. Eine Inanspruchnahme aus der Haftungsverpflichtung ist zurzeit nicht erkennbar. Zur Bonität und dem bisherigen Zahlungsverhalten der aus GRAND und dem Security Agent vertraglich festgelegten Schuldner liegen uns keine Anhaltspunkte vor, die eine andere Beurteilung erforderlich machen würden.

Organe der Gesellschaft sind die Gesellschafterversammlung und die Geschäftsführung.

Als **Geschäftsführer** sind bestellt:

Wijnand Donkers
- Chief Executive Officer -

bis 24.09.2012

Dr. Wolfgang Beck
- Geschäftsführer Deutsche Annington Business Management GmbH -

ab 28.09.2012

Dr. A. Stefan Kirsten
- Chief Financial Officer -

Düsseldorf, 06. März 2013

Viterra Holdings Eins GmbH
Die Geschäftsführung

Dr. Kirsten



Dr. Beck

