

GROW STEADY READY

KENNZAHLEN

LEG IMMOBILIEN AG

TAB 1

Kennzahlen

		01.01.– 31.03.2014	01.01.– 31.03.2013	+/- %/bp
ERTRAGSLAGE				
Netto-Kaltniete	Mio. €	94,3	89,2	5,7
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	Mio. €	70,5	59,5	18,5
EBITDA	Mio. €	63,1	50,5	25,0
EBITDA bereinigt	Mio. €	64,7	54,2	19,4
EBT	Mio. €	28,9	11,9	142,9
Periodenergebnis	Mio. €	22,4	11,3	98,2
FFO I	Mio. €	41,0	33,8	21,3
FFO I pro Aktie	€	0,77	0,64	21,3
FFO II	Mio. €	41,0	33,6	22,0
FFO II pro Aktie	€	0,77	0,63	22,0
AFFO	Mio. €	32,7	26,8	22,0
AFFO pro Aktie	€	0,62	0,51	22,0
<hr/>				
		31.03.2014	31.03.2013	+/- %/bp
PORTFOLIO				
Wohneinheiten		94.998	90.921	4,5
Netto-Kaltniete	€/qm	5,04	4,91	2,6
Netto-Kaltniete (l-f-l)	€/qm	5,05	4,91	2,9
Leerstandsquote	%	3,3	3,2	10 bp
Leerstandsquote (l-f-l)	%	3,1	3,2	-10 bp
<hr/>				
		31.03.2014	31.12.2013	+/- %/bp
BILANZ				
als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	Mio. €	5.195,4	5.163,4	0,6
Liquide Mittel	Mio. €	140,5	110,7	26,9
Eigenkapital	Mio. €	2.288,1	2.276,1	0,5
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	2.607,2	2.583,7	0,9
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	221,2	187,0	18,3
LTV	%	47,3	47,7	-40 bp
Eigenkapitalquote	%	41,7	42,0	-30 bp
EPRA NAV	Mio. €	2.607,6	2.571,9	1,4
EPRA NAV pro Aktie	€	49,23	48,56	1,4

bp = Basispunkte

INHALT

2	Kennzahlen
4	Vorwort des Vorstands
5	AN DIE AKTIONÄRE
6	Aktie
8	Portfolio
13	ZWISCHENLAGEBERICHT
14	Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
21	Nachtragsbericht
22	Risiko-/Chancenbericht
22	Prognosebericht
23	KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
24	Konzernbilanz
25	Konzerngesamtergebnisrechnung
26	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
28	Konzernkapitalflussrechnung
29	Anhang zum Konzernzwischenabschluss
38	Versicherung gesetzlicher Vertreter
39	Weitere Informationen
40	Tabellen- und Grafikverzeichnis
41	Finanzkalender
41	Kontakt/Impressum

TAB | GR Grafische Darstellungen sind mit den Kürzeln TAB (Tabelle) und GR (Grafik) gekennzeichnet und durchnummeriert.

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

die LEG ist planmäßig gut in das neue Geschäftsjahr 2014 gestartet. Es zeigte sich die erwartete deutliche Dynamisierung des organischen Mietwachstums. Die Perspektiven für externes Wachstum sind vielversprechend und mit dem erfolgreichen Aufbau des Multimediageschäfts haben wir ein neues attraktives Geschäftsfeld erschlossen.

In den ersten drei Monaten konnten die Nettokaltmieten im Jahresvergleich um 5,7 % gesteigert werden. Wesentlicher Wachstumstreiber bleibt das organische Wachstum der Mieterlöse mit einem Zuwachs von 3,0 %. Das Mietwachstum pro qm auf vergleichbarer Fläche konnte um 2,9 % zulegen. Bereinigt um die typischen saisonalen Effekte ist die Leerstandsquote weiterhin rückläufig. So konnte die Vermietungsquote im Jahresvergleich um rund 10 Basispunkte auf 96,9 % erhöht werden. Diese positive Entwicklung ist klarer Ausdruck der hohen Qualität des Immobilienbestandes und der Bewirtschaftungskompetenz der LEG.

Die Investitionen in den Bestand waren im Berichtszeitraum mit 2,70 Euro pro qm rückläufig. Das Ziel, im Gesamtjahr 2014 rund 13 Euro pro qm in den Bestand zu investieren und dabei die Chancen für gezielte wertsteigernde Maßnahmen zu nutzen, wird bestätigt.

Die auf strengen Renditekriterien basierende selektive Akquisitionsstrategie haben wir weiter erfolgreich vorangetrieben. Im laufenden Geschäftsjahr wurde bislang der Ankauf eines kleineren Portfolios mit 300 Wohneinheiten unterzeichnet. Bei weiteren möglichen Portfoliotransaktionen befindet sich die LEG bereits in fortgeschrittenen Verhandlungen. Seit dem IPO in 2013 konnten bereits rund 7.000 Einheiten mit einer attraktiven anfänglichen FFO-Rendite von über 8 % angekauft werden.

Die LEG blickt mit Zuversicht auf die zu erwartende weitere Entwicklung im Jahresverlauf. Das Akquisitionsziel von insgesamt 10.000 Einheiten bis zum Jahresende soll dabei mindestens erreicht werden. Die Emission einer Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von 300 Mio. Euro stärkt in diesem Zusammenhang die Position der LEG für eine weitere Beschleunigung des externen Wachstums.

Unterstützt durch die effiziente Portfoliostruktur mit einer hohen regionalen Konzentration behauptet die LEG eine führende Profitabilität im Sektor. So konnte die wesentliche finanzielle Performance-Kennzahl FFO I im Jahresvergleich um 21,3 % auf 41,0 Mio. Euro gesteigert werden.

Der EPRA-Net Asset Value lag zum Quartalsstichtag bei 49,23 Euro pro Aktie, was einen Anstieg von 1,4 % im Vergleich zum Bilanzstichtag bedeutet.

Eine starke Bilanz und eine langfristig gesicherte Finanzierung bleiben das Fundament für die auf nachhaltiges Wachstum ausgelegte Strategie der LEG. Ein niedriges Loan-to-Value-Verhältnis von 47,3 % ist Beleg für eine im Branchenvergleich herausragende Bilanzstärke der LEG. Eine durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen von 10,7 Jahren zu attraktiven Konditionen sichert weiterhin ein hohes Maß an Planbarkeit der zukünftigen Gewinne und Dividenden.

Durch die Begebung einer Wandelschuldverschreibung konnten die Finanzierungsstruktur diversifiziert und das Finanzierungsprofil weiter optimiert werden. Die attraktiven Konditionen mit einem Zinscoupon von 0,5 % für eine ungesicherte Anleihe und eine Wandlungsprämie von 30 % bestätigen das große Vertrauen der Anleihenmärkte und das geringe Kreditrisiko der LEG.

Ein wichtiger strategischer Schritt für die LEG war der Ausbau der mieternahen Dienstleistungen mit dem Aufbau des Multimediageschäfts, der zum Jahresbeginn wirksam wurde. Dieses Geschäft verbindet idealtypisch die Interessen unserer Mieter und unserer Aktionäre mit einer spürbaren Stärkung der Ertragskraft. Die LEG prüft gegenwärtig weitere Optionen für den Ausbau des Dienstleistungsgeschäfts.

Auf Basis dieser positiven Geschäftsentwicklung bekräftigt die LEG auch den Ausblick für das Geschäftsjahr 2014 mit einem erwarteten FFO I von 155 Mio. Euro bis 159 Mio. Euro (2,93 bis 3,00 Euro pro Aktie). Dieser Ergebnisausblick berücksichtigt dabei noch keine zu erwartenden positiven Effekte aus der Begebung der Wandelanleihe und weiterer geplanter Akquisitionen.

Für das entgegengebrachte Vertrauen möchten wir uns bei unseren Aktionären, Mietern und Geschäftspartnern ausdrücklich bedanken.

Düsseldorf, im Mai 2014



Thomas Hegel
Vorstandsvorsitzender



Eckhard Schultz
Finanzvorstand



Holger Hentschel
Vorstandsmitglied

AN DIE AKTIONÄRE

- 6 AKTIE
- 8 PORTFOLIO

AKTIE

GR 1

Aktienkursentwicklung



Aktienkurs Q1 2014
auf 100 indiziert

www.leg-nrw.de/unternehmen/investor-relations

02.01.2014	43,00 €	31.03.2014	47,61 €
Eröffnungskurs		Höchstkurs	
04.02.2014	42,95 €	31.03.2014	47,61 €
Tiefstkurs		Schlusskurs	

Der deutsche Aktienmarkt zeigte im ersten Quartal insgesamt eine volatile Seitwärtsbewegung. Nach einem zwischenzeitlichen Allzeithoch schloss der DAX® mit 9.556 Punkten schließlich nahezu auf dem Niveau des Vorquartals. Die LEG-Aktie hingegen hat sich im Berichtszeitraum deutlich besser entwickelt als der Gesamtmarkt und die Gruppe der Vergleichsunternehmen. So konnte die LEG-Aktie im ersten Quartal deutlich um 10,8 % auf 47,61 Euro pro Aktie zulegen.

Eine positive Entwicklung der konjunkturellen Indikatoren in der Euro-Zone einschließlich der weiteren Erholung der Anleihenmärkte in vielen europäischen Ländern hat dem Aktienmarkt positive Impulse verliehen. Als Belastungsfaktoren wirkten hingegen u. a. die Krise in der Ukraine, die konjunkturelle Abkühlung in China, die erheblichen Währungsturbulenzen in einigen Schwellenländern und die Einleitung einer weniger expansiven Geldpolitik durch die us-Notenbank.

In diesem Umfeld hat sich der Index der deutschen Immobilienaktien EPRA Index Germany besser entwickelt als der Gesamtmarkt mit einer Kurssteigerung von 7,8 % im ersten Quartal 2014. Mit einem Zuwachs von 10,8 % konnte die LEG-Aktie somit auch die Performance des Vergleichsindex übertreffen.

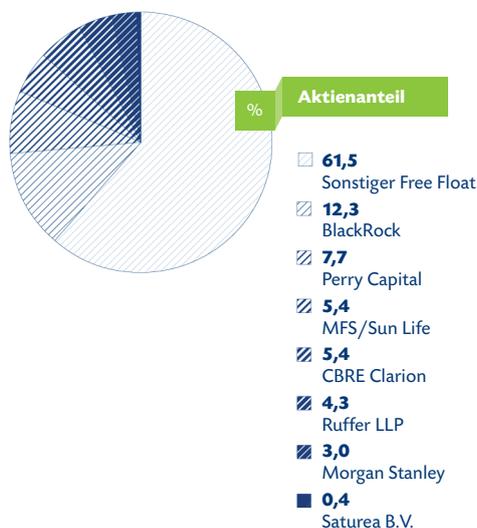
Ein wichtiges Ereignis im Berichtszeitraum war die Umplatzierung von 15.176 Mio. Aktien des Altaktionärs Saturea B.V. im Rahmen eines beschleunigten Orderbuch-Verfahrens. Dies hat zu einem Rückgang der Beteiligung auf 0,41 % geführt. Der Streubesitzanteil hat sich dadurch, gemäß der Definition der Deutschen Börse, auf 92,3 % erhöht. Infolgedessen hat die LEG-Aktie in wichtigen Aktienindizes wie dem MDAX® der Deutschen Börse an Gewicht gewonnen und wurde schließlich auch in den stoxx® Europe 600 aufgenommen.

ANALYSTENCOVERAGERE

Die LEG-Aktie wird aktuell von 16 Investment-Häusern aktiv verfolgt. Die Einschätzung fällt insgesamt sehr positiv aus mit zwölf Kauf- und lediglich einer Verkaufsempfehlung. Das durchschnittliche Kursziel der Analysten liegt aktuell bei 50,00 Euro pro Aktie.

GR 2

Aktionärsstruktur (Stand 31.03.2014)



TAB 2

Kennzahlen der Aktie

Börsenkürzel	LEG
WKN	LEG111
ISIN	DE000LEG1110
Anzahl der Aktien	52.963.444
Erstnotiz	1. Februar 2013
Marktsegment	Prime Standard
Indizes	MDAX, FTSE EPRA/NAREIT, STOXX Europe 600, GPR Indizes
Stichtagskurs (31. März 2014)	47,61 €
Marktkapitalisierung (31. März 2014)	2.521,6 Mio. €
Streubesitz (31. März 2014)	92,7 %
Gewichtung im MDAX (31. März 2014)	1,8 %
Gewichtung im EPRA Europe (31. März 2014)	1,8 %
Durchschnittliches Tages-Handelsvolumen	150.787 Stück
Höchstkurs (Q1 2014)	47,61 €
Tiefstkurs (Q1 2014)	42,95 €

Das Portfolio der LEG Immobilien AG umfasste zum 31. März 2014 94.998 Wohneinheiten, 1.030 Gewerbeeinheiten sowie 22.926 Garagen und Stellplätze. Die Bestände verteilen sich im Wesentlichen auf rund 160 Standorte in Nordrhein-Westfalen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 64 qm und drei Zimmern. Die im Durchschnitt 6,5 Wohneinheiten umfassenden Gebäude erstrecken sich über drei Geschosse.

PORTFOLIOSEGMENTIERUNG

Das LEG-Portfolio lässt sich mithilfe eines von CB Richard Ellis (CBRE) entwickelten Scoringsystems in drei Marktcluster aufteilen: **WACHSTUMSMÄRKTE**, **STABILE MÄRKTE** und **MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN**. Untersucht wurden sämtliche 54 Gemeinden und Landkreise Nordrhein-Westfalens. Mit Ausnahme der Stadt Leverkusen sowie der Kreise Olpe, Kleve und Viersen erstreckt sich das Portfolio auf das gesamte Bundesland.

WACHSTUMSMÄRKTE zeichnen sich durch eine positive Bevölkerungsentwicklung, günstige Haushaltsprognosen und eine nachhaltig hohe Wohnungsnachfrage aus. **STABILE MÄRKTE** sind hinsichtlich ihrer demografischen und sozioökonomischen Entwicklung heterogener als Wachstumsmärkte, die wohnungswirtschaftliche Attraktivität ist im Durchschnitt solide bis hoch. **MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN** unterliegen grundsätzlich einem größeren Risiko von Bevölkerungsrückgängen. In diesen räumlichen Teilmärkten wird es jedoch bei hoher Vor-Ort-Präsenz, attraktiven Mikrostandorten und guter Marktdurchdringung unverändert Chancen für attraktive Renditen geben.

Die zugrunde gelegten Indikatoren basieren auf folgenden demografischen, sozioökonomischen und immobilienmarktbezogenen Daten:

- Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2010
- Haushaltszahlenprognose 2010 bis 2020
- Kaufkraftkennziffer
- Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2000 bis 2010
- Mietniveau in Euro/qm
- Mietpreismultiplikatoren für Mehrfamilienhäuser

Das Scoring-Modell wird in einem Dreijahresturnus aktualisiert und blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert. Auf Basis dieses Systems wird die Rangliste der Märkte von Bonn vor Münster, dem Rhein-Sieg-Kreis sowie Köln und Düsseldorf angeführt.

Weitere 15 Wachstumsmärkte verteilen sich auf das Rheinland sowie Teile des Münsterlandes und den Kreis Paderborn. Die Liste der den Stablen Märkten zugeordneten Gemeinden und Kreise führen der Kreis Aachen, der Oberbergische Kreis sowie Bielefeld an; es folgen 20 weitere Teilmärkte, welche sich über das gesamte Landesgebiet von NRW erstrecken. Der Kreis Unna führt das Segment der Märkte mit höheren Renditen an, gefolgt von zehn weiteren Teilmärkten – überwiegend im Ruhrgebiet sowie in ländlicheren Regionen des Sauerlands.

PERFORMANCE DES LEG-PORTFOLIOS

Operative Entwicklung (Mieten, Leerstandsquote, Fluktuation)

Im ersten Quartal 2014 erfolgte zum 1. Februar 2014 die Konsolidierung einer Portfolioakquisition von 735 Wohneinheiten.

Gleichzeitig wurden im ersten Quartal 25 Wohneinheiten an Einzelstandorten aus portfoliostategischen Gesichtspunkten veräußert.

Unter Berücksichtigung von weiteren Veränderungen wie unter anderem Wohnungszusammenlegungen hat sich der Wohnungsbestand im ersten Quartal 2014 gegenüber dem Vorquartal von 94.311 Wohneinheiten auf 94.998 Wohneinheiten erhöht.

Im Jahresvergleich setzt sich der Trend der erfreulichen Mietentwicklung in allen Teilmärkten weiter fort:

Im Vergleich zum Vorjahreswert stiegen die realisierten Nettokaltmieten um 2,9 % von 4,91 Euro/qm auf 5,05 Euro/qm in der like-for-like-Betrachtung (absolut auf 5,04 Euro/qm).

Nach Finanzierungsart unterschieden, konnte für das frei finanzierte Marktcluster eine Steigerung von 3,2 % auf 5,34 Euro/qm (like-for-like) verzeichnet werden.

Im Einzelnen lag die Mietentwicklung pro qm in den Wachstumsmärkten im Jahresvergleich bei 3,6 % auf 6,02 Euro/qm. In den stabilen Märkten wurde die Miete pro qm im Zwölfmonatsvergleich weiterhin deutlich um 2,6 % auf 4,97 Euro/qm gesteigert, während der Zuwachs in unseren Märkten mit höheren Renditen bei 2,8 % auf 4,85 Euro/qm lag (jeweils like-for-like).

Im Marktcluster der preisgebundenen Wohnungen ist die durchschnittlich erzielte Miete im Jahresvergleich aufgrund der turnusmäßigen Anpassung der Kostenmieten im Januar 2014 um 2,2 % von 4,50 Euro/qm auf 4,60 Euro/qm (like-for-like) gestiegen.

TAB 3

Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte

	31.03.2014				
	Anzahl Wohnungen	Anteil am Portfolio %	Wohnfläche qm	Istmiete €/qm	Leerstandsquote %
WACHSTUMSMÄRKTE	31.477	33,1	2.078.818	5,63	1,4
Kreis Mettmann	8.092	8,5	560.966	5,60	1,6
Münster	6.102	6,4	404.954	5,99	0,5
Düsseldorf	3.293	3,5	213.346	5,98	0,5
Sonstige Standorte	13.990	14,7	899.552	5,40	1,9
STABILE MÄRKTE	34.616	36,4	2.206.702	4,75	4,0
Dortmund	12.561	13,2	821.203	4,68	3,2
Hamm	3.976	4,2	239.995	4,53	2,7
Bielefeld	2.328	2,5	142.238	5,34	3,0
Sonstige Standorte	15.751	16,6	1.003.267	4,78	5,0
MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN	27.428	28,9	1.688.590	4,65	4,8
Kreis Recklinghausen	6.588	6,9	411.325	4,68	6,5
Duisburg	4.743	5,0	291.207	4,83	3,9
Märkischer Kreis	4.412	4,6	269.730	4,52	3,1
Sonstige Standorte	11.685	12,3	716.328	4,62	4,9
AUSSERHALB VON NRW	1.477	1,6	97.476	5,19	2,1
GESAMT	94.998	100,0	6.071.586	5,04	3,3

TAB 4

Performance des LEG-Portfolios

	WACHSTUMSMÄRKTE			STABILE MÄRKTE		
	31.03.2014	31.12.2013	31.03.2013	31.03.2014	31.12.2013	31.03.2013
Wohnungen preisgebunden						
Anzahl	11.268	11.408	11.501	14.142	14.924	14.546
Fläche qm	781.098	790.756	796.801	963.153	1.013.013	994.599
Istmiete €/qm	5,00	4,88	4,89	4,47	4,36	4,35
Leerstandsquote %	1,2	1,1	1,5	3,4	3,0	4,2
Wohnungen frei finanziert						
Anzahl	20.209	20.098	19.987	20.474	19.707	17.493
Fläche qm	1.297.720	1.290.050	1.276.976	1.243.549	1.194.193	1.015.639
Istmiete €/qm	6,01	5,95	5,82	4,97	4,94	4,88
Leerstandsquote %	1,5	1,3	1,5	4,4	3,8	3,9
Wohnungen gesamt						
Anzahl	31.477	31.506	31.488	34.616	34.631	32.039
Fläche qm	2.078.818	2.080.806	2.079.511	2.206.702	2.207.206	2.065.588
Istmiete €/qm	5,63	5,54	5,46	4,75	4,67	4,62
Leerstandsquote %	1,4	1,2	1,5	4,0	3,5	4,0
Gewerbe gesamt						
Anzahl						
Fläche qm						
Garagen und Stellplätze gesamt						
Anzahl						
Sonstiges gesamt						
Anzahl						

31.03.2013						Veränderung Istmierte % like-for-like (31.03.2013 – 31.03.2014)	Leerstandsquote % like-for-like (31.03.2014)
Anzahl Wohnungen	Anteil am Portfolio %	Wohnfläche qm	Istmierte €/qm	Leerstandsquote %			
31.488	34,6	2.079.511	5,46	1,5		3,1	1,4
8.097	8,9	561.324	5,48	2,0		2,2	1,6
6.106	6,7	405.303	5,77	0,4		3,7	0,5
3.222	3,5	207.485	5,78	0,5		3,5	0,5
14.063	15,5	905.399	5,23	1,9		3,2	1,9
32.039	35,2	2.065.588	4,62	4,0		2,4	3,6
11.553	12,7	766.252	4,55	3,0		2,7	2,6
3.976	4,4	239.995	4,41	3,2		2,8	2,7
2.328	2,6	142.352	5,20	3,1		2,7	3,0
14.182	15,6	916.989	4,65	5,3		2,7	4,7
26.005	28,6	1.608.064	4,54	4,5		2,6	4,5
6.407	7,0	401.183	4,55	6,0		2,8	6,4
4.728	5,2	289.910	4,67	4,2		3,5	3,9
4.412	4,9	269.730	4,46	3,2		1,4	3,1
10.458	11,5	647.240	4,51	4,3		2,4	4,2
1.389	1,5	92.084	4,94	0,5		5,2	2,2
90.921	100,0	5.845.246	4,91	3,2		2,9	3,1

MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN			AUSSERHALB VON NRW			GESAMT		
31.03.2014	31.12.2013	31.03.2013	31.03.2014	31.12.2013	31.03.2013	31.03.2014	31.12.2013	31.03.2013
8.477	8.932	9.125	135	154	220	34.022	35.418	35.392
561.622	592.345	604.165	10.997	12.415	17.192	2.316.870	2.408.529	2.412.757
4,29	4,19	4,22	4,29	4,19	4,19	4,61	4,49	4,50
4,4	4,0	4,9	3,0	0,6	0,0	2,9	2,6	3,5
18.951	17.765	16.880	1.342	1.323	1.169	60.976	58.893	55.529
1.126.968	1.055.777	993.402	86.479	85.061	74.892	3.754.717	3.625.081	3.360.908
4,83	4,79	4,73	5,31	5,23	5,11	5,30	5,27	5,20
5,0	4,5	4,3	2,0	1,5	0,6	3,6	3,1	3,1
27.428	26.697	26.005	1.477	1.477	1.389	94.998	94.311	90.921
1.688.590	1.648.122	1.608.064	97.476	97.476	92.084	6.071.586	6.033.610	5.845.246
4,65	4,58	4,54	5,19	5,10	4,94	5,04	4,96	4,91
4,8	4,4	4,5	2,1	1,4	0,5	3,3	2,9	3,2
						1.030	1.031	996
						195.910	197.613	194.113
						22.926	22.903	21.579
						858	853	775

Mit einer Vermietungsquote zum Stichtag von 96,9% (like-for-like) setzte sich, bereinigt um saisonale Effekte, der positive Trend mit einem Anstieg von zehn Basispunkten im Jahresvergleich weiter fort. Insgesamt betrug die Anzahl der leerstehenden Wohnungen zum 31. März 2014 2.782 Einheiten (like-for-like) und unter Berücksichtigung der Akquisitionen 3.163 Einheiten (absolut).

Die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in allen Marktsegmenten führt in den Wachstumsmärkten zu Vermietungsquoten von 98,6% (Q1-2013: 98,5%). Leerstandsquoten von 3,6% (Q1-2013: 4,0%) in den stabilen Märkten sowie 4,5% (Q1-2013: 4,5%) in den Märkten mit höheren Renditen bestätigen ebenfalls unser attraktives Wohnungsangebot (jeweils like-for-like).

Die Fluktuationsquote als Indikator für die Zufriedenheit der Mieter betrug zum Stichtag 31.03.2014 10,6% (Vorjahresstichtag 31.03.2013: 10,4%) und lag damit unverändert auf einem niedrigen Niveau.

Wertentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Die Mietrendite des Portfolios auf Basis von Ist-Mieten liegt bei 7,3% (Mietmultiplikator 13,8 x).

TAB 5

Marktsegmente

	Wohneinheiten	Vermögenswert Wohnen Mio. €	Anteil am Vermögenswert Wohnen %	Wert/qm (€)	Multiplikator Ist-nettokaltmiete	Vermögenswert Gewerbe u.a. Mio. €	Gesamtvermögenswert Mio. €
WACHSTUMSMÄRKTE	31.477	2.206	45	1.061	15,9x	182	2.388
Kreis Mettmann	8.092	543	11	969	14,6x	67	610
Münster, Stadt	6.102	504	10	1.246	17,4x	36	540
Düsseldorf, Stadt	3.293	255	5	1.217	16,9x	20	276
Sonstige Standorte	13.990	904	18	1.000	15,7x	58	962
STABILE MÄRKTE	34.616	1.548	32	699	12,8x	83	1.631
Dortmund, Stadt	12.561	594	12	719	13,2x	37	631
Hamm, Stadt	3.976	139	3	576	10,8x	4	142
Bielefeld, Stadt	2.328	131	3	919	14,8x	10	141
Sonstige Standorte	15.751	684	14	681	12,5x	32	716
MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN	27.428	1.058	22	627	11,8x	42	1.100
Kreis Recklinghausen	6.588	274	6	632	12,1x	14	287
Duisburg, Stadt	4.743	198	4	675	12,1x	9	207
Märkischer Kreis	4.412	154	3	570	10,8x	2	156
Sonstige Standorte	11.685	433	9	625	11,9x	17	450
NRW-PORTFOLIO	93.521	4.812	98	805	13,8x	306	5.118
Portfolio außerhalb von NRW	1.477	85	2	873	14,2x	10	95
GESAMTPORTFOLIO	94.998	4.897	100	806	13,8x	316	5.213
Erbbaurechte und unbebaute Flächen							24
Vorräte (IAS 2)							9
Geleistete Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien							3
GESAMTBILANZ							5.249

Investitionstätigkeit

Im ersten Quartal 2014 ist vordringlich der nachhaltige Bau-fortschritt bei Modernisierungsprojekten insbesondere in Gelenkirchen und Ahlen zu verzeichnen. Darüber hinaus wurden in Ratingen, Monheim und Münster weitere Großprojekte zur energetischen Modernisierung der Gebäudehülle beauftragt.

Für Instandhaltungen sowie für wertsteigernde, aktivierbare Investitionen sind im ersten Quartal 2014 16,6 Mio. Euro aufgewendet worden (Vorjahreszeitraum: 19,2 Mio. Euro). Dies entspricht einem durchschnittlichen Investitionsvolumen von 2,70 Euro pro qm.

Von den Gesamtaufwendungen entfallen 8,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 7 Mio. Euro) auf aktivierbare Maßnahmen (Capex) und 8,3 Mio. Euro auf aufwandsbezogene Instandhaltungsmaßnahmen (Vorjahreszeitraum: 12,2 Mio. Euro).

Die Aktivierungsquote hat sich im ersten Quartal 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 36,5% auf 50,1% entwickelt. Im weiteren Jahresverlauf ist mit einem planmäßigen Anstieg der Investitionen zu rechnen und die Zielgröße von durchschnittlich rund 13,00 Euro pro qm wird bestätigt. Die steigenden Investitionen sollten sich dabei weiter positiv auf die Miet- und Leerstandsentwicklung auswirken.

DETAILINDEX ZWISCHENLAGEBERICHT

- 14 ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ-
UND ERTRAGSLAGE
- 21 NACHTRAGSBERICHT
- 22 RISIKO-/CHANCENBERICHT
- 22 PROGNOSEBERICHT

ZWISCHENLAGEBERICHT

ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Zur Definition einzelner Kennzahlen und Begriffe wird an dieser Stelle auf das Glossar des Geschäftsberichts 2013 verwiesen.

ERTRAGSLAGE

Die Gewinn- und Verlustrechnung für den Berichtszeitraum (01.01. bis 31.03.2014) und den Vergleichszeitraum (01.01. bis 31.03.2013) in einer verkürzten Form stellt sich wie folgt dar:

TAB 6

Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

Mio. €	01.01. – 31.03.2014	01.01. – 31.03.2013
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	70,5	59,5
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	-0,2
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,9	-0,9
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,1	0,8
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-8,8	-11,4
Andere Erträge	0,1	0,6
OPERATIVES ERGEBNIS	61,0	48,4
Zinserträge	0,1	0,2
Zinsaufwendungen	-30,0	-35,1
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	1,4	0,1
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	-3,6	-1,7
FINANZERGEBNIS	-32,1	-36,5
ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN	28,9	11,9
STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	-6,5	-0,6
PERIODENERGEBNIS	22,4	11,3

Das operative Ergebnis (vor Steuern) beträgt im Berichtszeitraum 61,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 48,4 Mio. Euro). Wesentlicher Treiber des um 12,6 Mio. Euro verbesserten operativen Ergebnisses war das durch höhere Nettokaltmieten in Höhe von 5,1 Mio. Euro und niedrigere Instandhaltungsaufwendungen verbesserte Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung.

Der Rückgang der Zinsaufwendungen ist im Wesentlichen auf die im Vorjahr getätigten Refinanzierungen sowie dem damit verbundenen Rückgang der Darlehensamortisationen zurückzuführen. Dies trug maßgeblich zur Verbesserung des Finanzergebnisses im Berichtszeitraum um 4,4 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum bei.

Trotz eines Anstieges der Steuern vom Einkommen und Ertrag aufgrund von höheren Aufwendungen für latente Steuern konnte im Berichtszeitraum ein Periodenergebnis in Höhe von 22,4 Mio. Euro erzielt werden.

Für die Segmentberichterstattung stellt sich die Gewinn- und Verlustrechnung für die Berichtsperiode 01.01. bis 31.03.2014 in verkürzter Form wie in TAB 7 dar.

Das Segment Wohnen erzielte im Berichtszeitraum ein operatives Segmentergebnis in Höhe von 60,4 Mio. Euro. Das Segment Sonstiges erzielte ein operatives Segmentergebnis in Höhe von 0,6 Mio. Euro.

Für den Vergleichszeitraum 01.01. bis 31.03.2013 stellt sich die Gewinn- und Verlustrechnung in verkürzter Form nach Segmenten wie in TAB 8 dar.

Das Segment Wohnen erzielte im Vergleichszeitraum ein operatives Segmentergebnis in Höhe von 52,7 Mio. Euro. Das Segment Sonstiges erzielte ein operatives Segmentergebnis in Höhe von -3,4 Mio. Euro.

Erlöse aus Geschäftsbesorgungsverträgen der LEG Management GmbH mit Bestandsgesellschaften im Segment Wohnen stellen den größten Erlösanteil im Segment Sonstiges dar. Die hieraus resultierenden Erlöse im Segment Sonstiges sowie die korrespondierenden Aufwendungen im Segment Wohnen sind konzerninterne Sachverhalte und werden in der Spalte »Überleitung« eliminiert.

Konzerninterne Transaktionen zwischen den Segmenten werden zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

TAB 7

Segmentberichterstattung 01.01. – 31.03.2014

Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	140,9	1,7	- 0,5	142,1
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-71,1	-1,0	0,5	-71,6
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	69,8	0,7	-	70,5
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40-Immobilien	-	-	-	-
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40-Immobilien	0,0	-	-	0,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-	-0,9	-	-0,9
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,1	7,5	-7,5	0,1
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-9,6	-6,7	7,5	-8,8
Andere Erträge	0,1	-	-	0,1
SEGMENTERGEBNIS	60,4	0,6	-	61,0

TAB 8

Segmentberichterstattung 01.01. – 31.03.2013

Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	129,8	1,7	-	131,5
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-71,7	-	- 0,3	-72,0
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	58,1	1,7	- 0,3	59,5
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40-Immobilien	-0,1	-0,1	-	-0,2
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40-Immobilien	-	-	-	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-	-0,9	-	-0,9
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,1	9,8	-9,1	0,8
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-6,0	-13,9	8,5	-11,4
Andere Erträge	0,6	-	-	0,6
SEGMENTERGEBNIS	52,7	- 3,4	- 0,9	48,4

ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

TAB 9

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Mio. €	01.01. – 31.03.2014	01.01. – 31.03.2013
Mieterlöse	94,4	89,4
davon: Nettokaltmiete	94,3	89,2
sonstige Erlöse	47,7	42,1
ERLÖSE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG (BRUTTO)	142,1	131,5
Bezogene Leistungen	-57,8	-58,7
Personalaufwand	-8,4	-9,8
davon IPO-Kosten	-	-2,1
Abschreibungen	-1,0	-1,1
sonstige betriebliche Aufwendungen	-4,4	-4,5
IPO-Kostenerstattung	-	2,1
UMSATZKOSTEN DER VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	-71,6	-72,0
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	70,5	59,5
NET OPERATING INCOME – MARGE IN %	74,8	66,7

Die LEG-Gruppe konnte zum ersten Quartal 2014 das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 11,0 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum steigern. Wesentlicher Treiber der Entwicklung waren die um 5,1 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten sowie die geringeren Instandhaltungskosten (-3,9 Mio. Euro).

Mietsteigerungen, ein leichter Abbau der Leerstände auf vergleichbarer Fläche sowie die Akquisitionen von Immobilienportfolios trugen zu einem jährlichen Anstieg der Nettokaltmieten um 5,7% von 89,2 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf 94,3 Mio. Euro im Berichtszeitraum bei. Der positive Trend des letzten Jahres setzte sich im ersten Quartal fort. Das organische Mietwachstum des Wohnimmobilienportfolios auf Basis der Mietsteigerungen und der Leerstandsreduktion beschleunigte sich und lag bei 3,0%.

Die LEG-Gruppe hat im Berichtszeitraum gezielt in ihre Bestände investiert. Die Gesamtinvestitionen fielen mit 16,6 Mio. Euro bislang um 2,6 Mio. Euro planmäßig niedriger aus als im Vergleichszeitraum. Von den Gesamtinvestitionen entfielen 0,5 Mio. Euro auf die akquirierten Immobilienportfolios.

TAB 10

Instandhaltung und Modernisierung des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands

Mio. €	01.01. – 31.03.2014	01.01. – 31.03.2013
Instandhaltungsaufwand des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands	8,3	12,2
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8,3	7,0
GESAMTINVESTITIONEN	16,6	19,2
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	6,20	6,04
DURCHSCHNITTLICHE INVESTITIONEN (€ JE QM)	2,7	3,2

Nachdem im ersten Quartal 2013 ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurde, ist im ersten Quartal 2014 der Anteil der aktivierungsfähigen Maßnahmen gestiegen. Die Gesamtinvestitionen lagen im ersten Quartal auch unterhalb des Vorjahresniveaus. Insgesamt sank daher der Instandhaltungsaufwand von 12,2 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf 8,3 Mio. Euro im Berichtszeitraum. Ein Schwerpunkt der Instandhaltungsaufwendungen stand im Zusammenhang mit Renovierungsarbeiten bei erfolgreicher Neuvermietung.

Die geplanten Modernisierungsmaßnahmen werden im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres zunehmen. Somit ist im weiteren Jahresverlauf mit ansteigenden Investitionen zu rechnen. Die Einhaltung der Sozialchartavorgaben bezüglich des Mindestinvestitionsvolumens ist sichergestellt.

TAB 11

Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Mio. €	01.01. – 31.03.2014	01.01. – 31.03.2013
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2,5	1,8
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2,3	-1,7
Umsatzkosten von veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,3
ERGEBNIS AUS VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	0,0	-0,2

Aufgrund von gezielten Portfoliobereinigungen wurden auch im Berichtszeitraum in geringem Umfang als Finanzinvestition gehaltene Immobilien veräußert. Die LEG-Gruppe konnte diese Veräußerungsobjekte im Berichtszeitraum insgesamt leicht über Buchwert verkaufen.

Die Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Personal- und Sachaufwendungen exklusive Einmaleffekte) bewegen sich auf Vorjahresniveau.

ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON VORRATSIMMOBILIEN

TAB 12

Veräußerung von Vorratsimmobilien

Mio. €	01.01. – 31.03.2014	01.01. – 31.03.2013
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	0,3	0,4
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,2	-0,3
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-1,0	-1,0
ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON VORRATSIMMOBILIEN	-0,9	-0,9

Der Verkauf der restlichen Objekte aus der ehemaligen Sparte »Development« wurde im Berichtszeitraum fortgesetzt. Der zum 31. März 2014 im Vorratsvermögen verbliebene Immobilienbestand beträgt noch 9,0 Mio. Euro, davon 7,6 Mio. Euro Grundstücke in der Erschließung.

Die Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien bewegen sich im Berichtszeitraum auf gleichem Niveau wie im Vergleichszeitraum.

ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN

TAB 13

Sonstige Leistungen

Mio. €	01.01. – 31.03.2014	01.01. – 31.03.2013
Erlöse aus sonstigen Leistungen	2,3	2,5
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-2,2	-1,7
ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN	0,1	0,8

Im Ergebnis aus sonstigen Leistungen werden im Wesentlichen die Einspeisung von Strom und Wärme sowie Tätigkeiten aus EDV-Dienstleistungen gegenüber Dritten ausgewiesen.

Der Erlösrückgang resultiert aus dem Rückgang der Erlöse aus Strom und Wärme. Belastend wirkten steigende Materialkosten sowie Einmaleffekte zur Strom- und Wärmeversorgung, die im Wesentlichen zum Anstieg der Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen beitragen.

VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN

TAB 14

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Mio. €	01.01. – 31.03.2014	01.01. – 31.03.2013
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2,4	-10,4
Personalaufwand	-5,7	-8,4
Bezogene Leistungen	-0,2	-0,3
Abschreibungen	-0,5	-0,5
IPO-Kostenerstattung	-	8,2
VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN	-8,8	-11,4

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus den in 2013 durch den Börsengang verursachten Beratungs- und Sachaufwendungen in Höhe von 5,7 Mio. Euro sowie projektbezogenen Einmalkosten im Vorjahr in Höhe von 1,7 Mio. Euro.

Wesentlicher Grund für die Reduzierung des Personalaufwands ist der Wegfall der Erfolgsprämien, die im Rahmen des Börsengangs in 2013 ausgezahlt wurden. Der den Verwaltungs- und sonstigen Aufwendungen zuzuordnende Anteil betrug 2,5 Mio. Euro.

Projektkosten und weitere Einmaleffekte summieren sich im Berichtszeitraum auf 0,5 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 2,8 Mio. Euro). Nach Bereinigung dieser Effekte sowie den Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen liegen die laufenden Verwaltungs- und anderen Aufwendungen bei 7,8 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 8,1 Mio. Euro). Einsparungen laufender Beratungsaufwendungen konnten die geringfügig gestiegenen Personalaufwendungen kompensieren.

FINANZERGEBNIS

TAB 15

Finanzergebnis

Mio. €	01.01. – 31.03.2014	01.01. – 31.03.2013
Zinserträge	0,1	0,2
Zinsaufwendungen	- 30,0	- 35,1
ZINSENERGEBNIS (NETTO)	- 29,9	- 34,9
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	1,4	0,1
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	- 3,6	- 1,7
FINANZERGEBNIS	- 32,1	- 36,5

Der Rückgang der Zinsaufwendungen von 35,1 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf 30,0 Mio. Euro im Berichtszeitraum resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation.

Der Rückgang des Zinsaufwands aus der Darlehensamortisation beruht insbesondere auf Einmaleffekte im Vergleichszeitraum, die aus der Refinanzierung resultieren (3,6 Mio. Euro).

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultiert aus den Marktwertänderungen der freistehenden Zinsderivate im Zeitablauf.

Der unter anderem um Vorfälligkeitsentschädigungen bereinigte zahlungswirksame Zinsaufwand stieg auf 23,6 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 20,6 Mio. Euro). Wesentlicher Treiber waren eine Glättung der Zinsaufwendungen von Förderdarlehen.

Die Durchschnittsverzinsung für das gesamte Darlehensportfolio reduzierte sich leicht auf 3,2 % (31. März 2013: 3,3 %) bei einer durchschnittlichen Laufzeit von 10,7 Jahren.

STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG

TAB 16

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Mio. €	01.01. – 31.03.2014	01.01. – 31.03.2013
Laufende Ertragsteuern	- 0,1	0,3
Latente Steuern	- 6,4	- 0,9
STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG	- 6,5	- 0,6

Der Anstieg des Steueraufwandes ist nahezu ausschließlich auf die Zunahme von latenten Steuern zurückzuführen.

Weiterhin wurde im ersten Quartal 2013 ein latenter Steuerertrag in Höhe von 1,7 Mio. Euro aus der Bildung aktiver latenter Steuern auf steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Da für das Geschäftsjahr 2014 von einer teilweisen Inanspruchnahme der steuerlichen Verlustvorträge ausgegangen wird, wurde für das erste Quartal 2014 insoweit ein latenter Steueraufwand von 0,5 Mio. Euro erfasst.

ÜBERLEITUNG ZUM FFO

Eine wesentliche Steuerungskennzahl der LEG-Gruppe stellt der FFO I dar. Die LEG-Gruppe unterscheidet zwischen dem FFO I (ohne Betrachtung des Ergebnisses aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien), FFO II (inklusive des Ergebnisses aus der Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) sowie AFFO (um Capex-Aktivierungen adjustiertes FFO I). Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem Glossar des Geschäftsberichts entnommen werden. Die Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO stellt sich für den Berichts- und Vergleichszeitraum wie folgt dar:

TAB 17

Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

Mio. €	01.01.– 31.03.2014	01.01.– 31.03.2013
PERIODENERGEBNIS NACH IFRS	22,4	11,3
Zinserträge	- 0,1	- 0,2
Zinsaufwendungen	30,0	35,1
ZINSERGEBNIS (NETTO)	29,9	34,9
Sonstige finanzielle Aufwendungen	2,2	1,6
Ertragsteuern	6,5	0,6
EBIT	61,0	48,4
Abschreibungen	2,1	2,1
EBITDA	63,1	50,5
Zeitwertbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	-
Anteilsbasierte Vergütung der Altgesellschafter	0,3	1,0
Projektkosten mit Einmalcharakter	0,3	1,8
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	0,1	- 0,2
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	0,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,9	0,9
BEREINIGTES EBITDA	64,7	54,2
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	- 23,6	- 20,6
Zahlungswirksame Ertragsteuern	- 0,1	0,2
FFO I (OHNE VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN)	41,0	33,8
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	- 0,2
FFO II (INKL. VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN)	41,0	33,6
Capex	- 8,3	- 7,0
CAPEX-ADJUSTIERTES FFO I (AFFO)	32,7	26,8

Der FFO I (ohne Ergebnis aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) liegt im Berichtszeitraum mit 41,0 Mio. Euro um 21,3 % höher als im Vergleichszeitraum (33,8 Mio. Euro). Der Anstieg zeigt insbesondere die Auswirkungen der gestiegenen Nettokaltmieten inklusive der Effekte aus Akquisitionen sowie der niedrigeren Instandhaltungsaufwendungen gegenüber dem Vergleichszeitraum. In den folgenden Quartalen des Geschäftsjahres 2014 ist mit einem Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen zu rechnen.

VERMÖGENSLAGE (VERKÜRZTE BILANZ)

Die Bilanz in einer verkürzten Form stellt sich wie folgt dar:

TAB 18

Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

Mio. €	31.03.2014	31.12.2013
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.195,4	5.163,4
Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3,1	6,9
Andere langfristige Vermögenswerte	92,7	91,9
Langfristige Vermögenswerte	5.291,2	5.262,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	42,9	33,8
Flüssige Mittel	140,5	110,7
Kurzfristige Vermögenswerte	183,4	144,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	16,3	16,4
SUMME AKTIVA	5.490,9	5.423,1
Eigenkapital	2.288,1	2.276,1
Finanzschulden (langfristig)	2.386,0	2.396,7
Andere langfristige Schulden	470,6	443,9
Langfristiges Fremdkapital	2.856,6	2.840,6
Finanzschulden (kurzfristig)	221,2	187,0
Andere kurzfristige Schulden	125,0	119,4
Kurzfristiges Fremdkapital	346,2	306,4
SUMME PASSIVA	5.490,9	5.423,1

Die Bilanzsumme beträgt zum Berichtsstichtag 5.490,9 Mio. Euro (31. Dezember 2013: 5.423,1 Mio. Euro).

Auf der Aktivseite bilden die langfristigen Vermögenswerte mit 5.291,2 Mio. Euro die größte Bilanzposition. Die wesentlichen Vermögenswerte der LEG-Gruppe stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 5.195,4 Mio. Euro per 31. März 2014 (31. Dezember 2013: 5.163,4 Mio. Euro) dar. Das ergibt zum 31. März 2014 einen Anteil von 94,6 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2013: 95,2 %).

Für den Erwerb weiterer Immobilienportfolios werden zum Zwischenberichtsstichtag 3,1 Mio. Euro Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen. Der wirtschaftliche Übergang dieser rund 2.500 Einheiten wird im Verlauf des Jahres 2014 vollzogen.

Wesentliche Passiva sind das ausgewiesene Eigenkapital in Höhe von 2.288,1 Mio. Euro (31. Dezember 2013: 2.276,1 Mio. Euro) sowie die Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 2.607,2 Mio. Euro (31. Dezember 2013: 2.583,7 Mio. Euro).

Das Periodenergebnis (22,4 Mio. Euro) sowie erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis ausgewiesene Verluste aus der Marktwertbewertung der effektiven Zinsderivate (11,0 Mio. Euro) waren die wesentlichen Treiber für den Anstieg des Eigenkapitals. Der zum 31. März 2014 gegenüber dem 31. Dezember 2013 erfolgte Anstieg der finanziellen Verbindlichkeiten ist auf durchgeführte Umfinanzierungen, Valutierungen sowie auf die Kaufpreisfinanzierungen der akquirierten Portfolios zurückzuführen.

NET ASSET VALUE (NAV)

Eine weitere wesentliche Steuerungskennzahl in der LEG-Gruppe stellt der NAV dar. Die Berechnungssystematik kann dem Glossar des Geschäftsberichts 2013 entnommen werden.

TAB 19

EPRA-NAV

Mio. €	31.03.2014	31.12.2013
AUF DIE ANTEILSEIGNER DES MUTTERUNTERNEHMENS ENTFALLENDEN EIGENKAPITAL	2.260,6	2.248,8
NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE	27,5	27,3
EIGENKAPITAL	2.288,1	2.276,1
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	-	-
NAV	2.260,6	2.248,8
Zeitwertbewertung der derivaten Finanzinstrumente (netto)	65,2	52,0
Latente Steuern	281,8	271,1
EPRA-NAV	2.607,6	2.571,9
Anzahl Stammaktien	52.963.444	52.963.444
EPRA-NAV PRO AKTIE IN €	49,23	48,56

Die LEG-Gruppe weist zum 31. März 2014 einen EPRA-NAV in Höhe von 2.607,6 Mio. Euro aus.

LOAN-TO-VALUE-VERHÄLTNIS (LTV)

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen hat sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2013 leicht verringert. Es ergibt sich ein Loan-to-Value-Verhältnis (LTV) in Höhe von 47,30 % (31. Dezember 2013: 47,68 %).

TAB 20

Loan to Value Ratio

Mio. €	31.03.2014	31.12.2013
Finanzschulden	2.607,2	2.583,7
Abzüglich flüssige Mittel	140,5	110,7
NETTOFINANZVERBINDLICHKEITEN	2.466,7	2.473,0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.195,4	5.163,4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	16,3	16,4
Vorauszahlung für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3,1	6,9
IMMOBILIENVERMÖGEN	5.214,8	5.186,7
LOAN TO VALUE RATIO (LTV) IN %	47,30	47,68

FINANZLAGE

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 22,4 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: Periodenergebnis in Höhe von 11,3 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 2.288,1 Mio. Euro (31. Dezember 2013: 2.276,1 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 41,7 % (31. Dezember 2013: 42,0 %).

In den ersten drei Monaten 2014 erfolgten bei der LEG Umfinanzierungen mit einem Volumen von insgesamt 8,3 Mio. Euro, die im Wesentlichen zur Ablösung höher verzinslicher wFA-Darlehen dienten. Weitere Valutierungen in Höhe von 27,1 Mio. Euro erhöhten die Darlehensverbindlichkeiten. Gegenläufig wirken geleistete planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen.

Die Kapitalflussrechnung der LEG-Gruppe stellt sich für den Berichtszeitraum in verkürzter Form wie folgt dar:

TAB 21

Kapitalflussrechnung

Mio. €	01.01.– 31.03.2014	01.01.– 31.03.2013
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	44,7	14,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 32,0	- 8,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	17,1	- 20,3
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELFONDS	29,8	-13,5

Gegenüber dem Vergleichszeitraum wirken sich im Berichtszeitraum insbesondere erhöhte Einzahlungen von Mieten inklusive Nebenkosten sowie niedrigere Auszahlungen für Betriebskosten auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit aus. Weiterhin belasteten Auszahlungen für IPO-Kosten den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit im Vergleichszeitraum.

Die Akquisitionen von Immobilienportfolios tragen mit Auszahlungen in Höhe von 26,0 Mio. Euro zum Cashflow aus Investitionstätigkeit bei. Darüber hinaus führen Auszahlungen für Modernisierungen des Immobilienbestands zu einem Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von 32,0 Mio. Euro.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2012 waren im Zuge der Refinanzierung Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von 10,4 Mio. Euro abzugrenzen. Diese wurden im Vergleichszeitraum bezahlt und trugen maßgeblich dazu bei, dass der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit im Vorjahreszeitraum einen hohen negativen Auszahlungssaldo zeigt. Darlehensvaluierungen in Höhe von 35,4 Mio. Euro führten zu einem positiven Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von 17,1 Mio. Euro im Berichtszeitraum.

Die Zahlungsfähigkeit der LEG-Gruppe war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

NACHTRAGSBERICHT

EMISSION WANDELSCHULDVERSCHREIBUNG

Die LEG Immobilien AG hat am 7. April 2014 eine nicht nachrangige, unbesicherte Wandelanleihe mit einer Laufzeit bis 2021 und einem Gesamtnennbetrag von 300 Mio. Euro begeben. Die Bezugsrechte der Aktionäre der LEG Immo wurden ausgeschlossen. Die Wandelschuldverschreibungen sind in ca. 4,8 Mio. Euro neue bzw. bestehende auf den Namen lautende Stammaktien der LEG Immo wandelbar. Dies entspricht ca. 9,1% des ausstehenden Aktienkapitals der LEG Immo.

Die Mittel aus der Ausgabe der Wandelschuldverschreibungen sollen für eine Beschleunigung der selektiven externen Wachstumsstrategie eingesetzt werden. Darüber hinaus konnte über die Kapitalmarktfinanzierung eine Diversifizierung der Finanzierungsquellen erreicht werden.

Im Rahmen des Bookbuildingverfahrens wurde der Kupon auf 0,50% jährlich, halbjährlich nachträglich zahlbar, und die anfängliche Wandlungsprämie auf 30% über dem Referenzpreis von 47,99 Euro festgesetzt. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt damit 62,39 Euro. Die Wandelschuldverschreibungen haben eine Laufzeit von 7,2 Jahren mit einer Put-Option der Investoren nach 5,2 Jahren und werden zu 100% ihres Nennbetrages begeben und zurückgezahlt.

Die Lieferung gegen Zahlung (Valuta) erfolgte am 10. April 2014.

AKQUISITION

Am 16. April 2014 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über rund 300 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von 1,4 Mio. Euro. Die durchschnittliche Ist-Miete liegt bei 5,43 Euro pro Quadratmeter, der anfängliche Leerstand bei rund 3,2%. Der Kaufpreis liegt bei 19,3 Mio. Euro. Die erwartete FFO-Rendite des Portfolios liegt über 8%. Der wirtschaftliche Übergang wird am 1. Juni 2014 erfolgen.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Die Risiken und Chancen, denen die LEG im Rahmen ihrer laufenden Geschäftstätigkeit ausgesetzt ist, wurden im Geschäftsbericht 2013 ausführlich dargestellt. Im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2014 sind keine weiteren Risiken eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen.

PROGNOSEBERICHT

Auf Basis der planmäßigen Geschäftsentwicklung in den ersten drei Monaten sieht sich die LEG auf einem guten Weg, die gesteckten Ziele für das Gesamtjahr 2014 zu erreichen.

Die LEG bekräftigt den Ausblick, in 2014 ein FFO I in der Bandbreite von 155,0 Mio. Euro bis 159,0 Mio. Euro (2,93 Euro bis 3,00 Euro pro Aktie) zu erreichen. Positive zu erwartende Effekte aus der Emission der Wandelschuldverschreibung und aus geplanten zukünftigen Akquisitionen sind hierbei noch nicht berücksichtigt.

Die Entwicklung im ersten Quartal bestätigt den Ausblick für eine Beschleunigung des Mietwachstums auf vergleichbarer Fläche. Für das Geschäftsjahr 2014 wird unverändert mit einem Mietwachstum pro qm auf vergleichbarer Fläche am oberen Ende der Spanne von 2 bis 3 Prozent gerechnet. Der Trend der positiven Entwicklung der Vermietungsquote im Jahresvergleich sollte sich dabei weiter fortsetzen.

In den nächsten Quartalen des laufenden Geschäftsjahres sind steigende Investitionen pro Quadratmeter in den Bestand geplant. Für 2014 gilt daher unverändert eine Zielgröße für die Investitionen von rund 13 Euro pro Quadratmeter.

Wesentliche Säule der wertorientierten Wachstumsstrategie bleiben Akquisitionen. Seit dem IPO in 2013 wurden bereits rund 7.000 Wohneinheiten auf Basis von strengen Akquisitionskriterien angekauft. Die LEG ist zuversichtlich, dass die Zielgröße von insgesamt 10.000 Einheiten bis Ende 2014 mindestens erreicht werden kann.

DETAILINDEX KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

- 24 KONZERNBILANZ
- 25 KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
- 26 KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
- 28 KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
- 29 ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
- 38 VERSICHERUNG GESETZLICHER VERTRETER

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

KONZERNBILANZ

TAB 22

Aktiva

Mio. €	31.03.2014	31.12.2013
Langfristige Vermögenswerte	5.291,2	5.262,2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.195,4	5.163,4
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	3,1	6,9
Sachanlagen	65,8	66,7
Immaterielle Vermögenswerte	4,0	4,3
Anteile an assoziierten Unternehmen	9,2	9,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3,6	3,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1,4	2,8
Aktive latente Steuern	8,7	5,3
Kurzfristige Vermögenswerte	183,4	144,5
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	9,0	10,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	31,2	21,0
Forderungen aus Ertragsteuern	2,7	2,7
Flüssige Mittel	140,5	110,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	16,3	16,4
SUMME AKTIVA	5.490,9	5.423,1

Passiva

Mio. €	31.03.2014	31.12.2013
Eigenkapital	2.288,1	2.276,1
gezeichnetes Kapital	53,0	53,0
Kapitalrücklage	441,3	440,9
Kumulierte sonstige Rücklagen	1.766,3	1.754,9
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	2.260,6	2.248,8
Nicht beherrschende Anteile	27,5	27,3
Langfristige Schulden	2.856,6	2.840,6
Pensionsrückstellungen	113,7	112,3
Sonstige Rückstellungen	13,4	12,7
Finanzschulden	2.386,0	2.396,7
Sonstige Schulden	81,9	63,5
Steuerschulden	24,5	24,2
Passive latente Steuern	237,1	231,2
Kurzfristige Schulden	346,2	306,4
Pensionsrückstellungen	4,5	6,1
Sonstige Rückstellungen	16,7	17,9
Steuerrückstellungen	0,1	0,0
Finanzschulden	221,2	187,0
Sonstige Schulden	85,7	77,6
Steuerschulden	18,0	17,8
SUMME PASSIVA	5.490,9	5.423,1

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

TAB 23

Konzerngesamtergebnisrechnung

Mio. €	01.01. – 31.03.2014	01.01. – 31.03.2013
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	70,5	59,5
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	142,1	131,5
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-71,6	-72,0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	-0,2
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2,5	1,8
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2,3	-1,7
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,3
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	0,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,9	-0,9
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	0,3	0,4
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,2	-0,3
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-1,0	-1,0
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,1	0,8
Erlöse aus sonstigen Leistungen	2,3	2,5
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-2,2	-1,7
Verwaltungs- und sonstige Aufwendungen	-8,8	-11,4
Andere Erträge und Aufwendungen	0,1	0,6
OPERATIVES ERGEBNIS	61,0	48,4
Zinserträge	0,1	0,2
Zinsaufwendungen	-30,0	-35,1
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstige Beteiligungen	1,4	0,1
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-3,6	-1,7
ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN	28,9	11,9
Ertragsteuern	-6,5	-0,6
PERIODENERGEBNIS	22,4	11,3
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden		
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	-11,0	8,6
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	-14,9	11,1
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	3,9	-2,5
Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden		
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	-	-
GESAMTPERIODENERGEBNIS	11,4	19,9
Vom Periodenergebnis entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteile	0,1	0,3
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	22,3	11,0
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteile	-	0,3
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	11,4	19,6
ERGEBNIS JE AKTIE (VERWÄSSERT UND UNVERWÄSSERT) IN €	0,4	0,2

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

TAB 24

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Mio. €	gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital
STAND ZUM 01.01.2013	53,0	436,1	1.653,4
Periodenergebnis	-	-	11,0
sonstiges Ergebnis	-	-	-
GESAMTERGEBNIS	-	-	11,0
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-
Kapitalerhöhung	-	40,5	-
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-
Einlagen im Zusammenhang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	-	1,0	-
STAND ZUM 31.03.2013	53,0	477,6	1.664,4
STAND ZUM 01.01.2014	53,0	440,9	1.805,9
Periodenergebnis	-	-	22,3
sonstiges Ergebnis	-	-	-
GESAMTERGEBNIS	-	-	22,3
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-
Kapitalerhöhung	-	-	-
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-
Einlagen im Zusammenhang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	-	0,4	-
STAND ZUM 31.03.2014	53,0	441,3	1.828,2

Kumulierte sonstige Rücklagen

	Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	Konzerngesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzerneigenkapital
	- 22,3	- 59,6	2.060,6	24,9	2.085,5
	-	-	11,0	0,3	11,3
	-	8,6	8,6	0,0	8,6
	-	8,6	19,6	0,3	19,9
	-	-	-	-	-
	-	-	40,5	0,5	41,0
	-	-	-	-0,1	-0,1
	-	-	-	-	-
	-	-	1,0	-	1,0
	- 22,3	- 51,0	2.121,7	25,6	2.147,3
	- 16,6	- 34,4	2.248,8	27,3	2.276,1
	-	-	22,3	0,1	22,4
	-	-10,9	-10,9	-0,1	-11,0
	-	-10,9	11,4	-	11,4
	-	-	-	-	-
	-	-	-	0,2	0,2
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	-	-	0,4	-	0,4
	- 16,6	- 45,3	2.260,6	27,5	2.288,1

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

TAB 25

Konzernkapitalflussrechnung

Mio. €	01.01. – 31.03.2014	01.01. – 31.03.2013
Operatives Ergebnis	61,0	46,8
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	2,1	2,1
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	-
(Gewinne)/Verluste aus assoziierten Unternehmen	-	-
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,1
(Gewinne)/Verluste aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,0	0,0
(Gewinne)/Verluste aus dem Abgang von Anteilen an assoziierten Unternehmen	-	-
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	0,4	-0,2
(Gewinne)/Verluste aus der Zeitwertbewertung von Derivaten	-	1,7
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	1,6	-4,5
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-7,3	-23,8
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	10,9	14,5
Erfolgswirksame Veränderung der latenten Steuern	-	-0,9
Zinsauszahlungen	-23,7	-20,9
Zinseinzahlungen	0,1	0,3
Erhaltene Beteiligungserträge	-	-
Erhaltene Steuern	0,2	0,3
Gezahlte Steuern	-0,4	-0,5
MITTELZUFLUSS/MITTELABFLUSS AUS DER BETRIEBLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	44,7	14,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-32,9	-9,6
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	2,5	1,8
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-1,6	-0,2
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	-	0,0
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte und sonstige Vermögenswerte	-	-
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten und sonstigen Vermögenswerten	-	-
Auszahlungen für Investitionen in assoziierte Unternehmen	-	-
Einzahlungen aus Abgängen von assoziierten Unternehmen	-	-
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	-	-
Einzahlungen aus Abgängen von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	-	-
MITTELZUFLUSS/MITTELABFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-32,0	-8,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	35,5	234,4
Tilgung von Bankdarlehen	-17,9	-253,9
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-0,9	-0,8
Darlehensrückzahlungen durch Gesellschafter	-	-
Darlehensrückzahlungen an Gesellschafter	-	-
Einzahlungen durch Gesellschafter	0,4	-
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-
Ausschüttungen an Aktionäre	-	-
Ausschüttungen und Entnahmen aus den Rücklagen von nicht beherrschenden Anteilen	-	-
MITTELZUFLUSS/MITTELABFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	17,1	-20,3
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	29,8	-13,5
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	110,7	133,7
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	140,5	120,2
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	140,5	120,2
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	140,5	120,2

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANHANGANGABEN ZUM IFRS-KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31.03.2014

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Die LEG Immobilien AG, Düsseldorf (im Folgenden: »LEG Immo«; vormals LEG Immobilien GmbH) und ihr Tochterunternehmen, die LEG NRW GmbH, Düsseldorf (ehemals: LEG Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH, Düsseldorf, im Folgenden: »LEG«) und deren Tochterunternehmen (im Folgenden zusammen »LEG-Gruppe«) zählen zu den größten Wohnungsunternehmen im Land Nordrhein-Westfalen. Am 31. März 2014 hielt die LEG-Gruppe 96.028 Einheiten (Wohnen und Gewerbe) im Bestand.

Die LEG Immo, Hans-Böckler-Straße 38, 40476 Düsseldorf wurde am 9. Mai 2008 gegründet und ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Düsseldorf unter HRB 69386 eingetragen. Die LEG NRW als wesentliches Tochterunternehmen der LEG Immo wurde 1970 gegründet. Geschäftsansässig ist die Gesellschaft ebenfalls in der Hans-Böckler-Straße 38, 40476 Düsseldorf und beim Handelsregister des Amtsgerichtes Düsseldorf unter HRB 12200 eingetragen.

Die LEG Immo verfolgt mit ihren Tochterunternehmen als integriertes Immobilienunternehmen zwei Kernaktivitäten: Die langfristige und wertsteigernde Bewirtschaftung ihres Wohnimmobilienbestandes sowie den strategischen Ankauf von Wohnungsportfolios zur langfristigen Wertsteigerung.

Mit Handelsregistereintragung vom 11. Januar 2013 erfolgte ein Formwechsel und eine Umfirmierung der LEG Immobilien GmbH in die LEG Immobilien AG.

Am 1. Februar 2013 erfolgte der Börsengang der LEG Immo mit Erstnotiz der Aktien im regulierten Markt (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse.

Der Konzernzwischenabschluss wird in Euro aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, sind sämtliche Werte auf Millionen Euro (Mio. Euro) gerundet. Aus rechentechnischen Gründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

2. DER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Die LEG Immo hat den Konzernzwischenabschluss nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwen-

den sind, und deren Auslegung durch das International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) aufgestellt. Auf Grundlage des Wahlrechts des IAS 34.10 erfolgte die Darstellung des Anhangs in verkürzter Form. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss ist nicht geprüft oder einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

Die LEG-Gruppe erzielt im Wesentlichen Ergebnisse aus der Vermietung und Verpachtung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Die Vermietung und Verpachtung ist dabei im Wesentlichen frei von Saison- und Konjunkturflektungen.

3. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die für den Konzernzwischenabschluss der LEG-Gruppe angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 der LEG Immo dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2014 ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 zu lesen.

Die ab dem 1. Januar 2014 verpflichtend neu anzuwendenden Standards und Interpretationen hat die LEG-Gruppe vollständig angewandt, wobei sich aus deren Anwendung keine signifikanten Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben haben.

4. VERÄNDERUNGEN IM KONZERN

Im ersten Quartal 2014 erfolgten drei konzerninterne Anwachsungen, sodass sich die Anzahl der vollkonsolidierten Tochterunternehmen in der LEG-Gruppe entsprechend reduziert. Es ergeben sich durch die Veränderungen im Konsolidierungskreis keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

5. ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

Die Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses nach IFRS erfordert, dass Annahmen getroffen und Schätzungen gemacht werden, die sich auf den Wertansatz der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie die Angabe der Eventualschulden auswirken. Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich insbesondere auf die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die Bilanzierung und Bewertung von Pensionsrückstellungen, die Bilanzierung und Bewertung von sonstigen Rückstellungen, die Bewertung von Finanzschulden und die Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern.

Obwohl das Management davon ausgeht, dass die verwendeten Annahmen und Einschätzungen angemessen sind, können etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinflussen.

Für weitergehende Erläuterungen wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 verwiesen.

6. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

Am 31. März 2014 hielt die LEG-Gruppe 94.998 Wohnungen und 1.030 Gewerbeimmobilien im Bestand.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich im Geschäftsjahr 2013 und in 2014 bis zum Stichtag des Konzernzwischenabschlusses wie folgt entwickelt:

TAB 26

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Mio. €	31.03.2014	31.12.2013
BUCHWERT ZUM 01.01.	5.163,4	4.937,1
Zukäufe	26,0	128,5
Sonstige Zugänge	8,3	43,7
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-2,3	-28,4
Umgliederung in Sachanlagen	-	-0,3
Umgliederung aus Sachanlagen	-	1,2
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	-	81,6
BUCHWERT ZUM 31.12.	5.195,4	5.163,4

Die Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte betrifft Einzelverkäufe aus dem Wohnungsbestand.

Die Zukäufe beinhalten die Aktivierung des Ankaufs eines Immobilienportfolios über rund 735 Wohneinheiten mit Kaufvertrag vom 7. November 2013. Die jährliche Kaltmiete liegt bei 2,1 Mio. Euro. Die durchschnittliche Ist-Miete liegt bei 4,64 Euro pro Quadratmeter, der Leerstand liegt bei 5,2%. Der Kaufpreis inklusive Erwerbsnebenkosten liegt bei 26,0 Mio. Euro. Der wirtschaftliche Übergang ist am 1. Februar 2014 erfolgt.

Da zum Zwischenberichtsstichtag eine Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien nicht erfolgt ist, wurde keine Anpassung der beizulegenden Zeitwerte vorgenommen. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik und -parameter wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 verwiesen.

Des Weiteren hält die LEG-Gruppe noch Grundstücke und Gebäude im Bestand, die nach IAS 16 bilanziert werden.

Die flüssigen Mittel beinhalten im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Veränderung der Bestandteile des Konzerneigenkapitals ist aus der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung ersichtlich.

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

TAB 27

Finanzschulden

Mio. €	31.03.2014	31.12.2013
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	2.582,6	2.558,9
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	24,6	24,8
FINANZSCHULDEN	2.607,2	2.583,7

Die Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung resultieren aus der Finanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

In den ersten drei Monaten 2014 erfolgten Umfinanzierungen mit einem Volumen von insgesamt 8,3 Mio. Euro, die im Wesentlichen zur Ablösung höherverzinslicher wFA-Darlehen dienten. Dies führte auch zu einer Reduzierung der Anzahl an Darlehen.

Weitere Valutierungen in Höhe von 27,1 Mio. Euro erhöhten die Darlehensverbindlichkeiten. Gegenläufig wirkten geleistete planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen.

TAB 28

Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

Mio. €	31.03.2014	31.12.2013
Restlaufzeit <1 Jahr	217,4	183,2
Restlaufzeit >1 bis 5 Jahre	1.261,1	1.279,1
Restlaufzeit >5 Jahre	1.104,1	1.096,6
SUMME	2.582,6	2.558,9

Zur Absicherung von Zinsrisiken aus der Immobilienfinanzierung schließt die LEG-Gruppe derivative Finanzinstrumente ab. Die Bilanzierung der freistehenden derivativen Finanzinstrumente erfolgt dabei erfolgswirksam zum Zeitwert. Die Bilanzierung der im Hedge Accounting befindlichen Derivate erfolgt anteilig für den designierten Bestandteil der Sicherungsbeziehung erfolgsneutral in das sonstige Ergebnis sowie erfolgswirksam für den nicht designierten Bestandteil samt Stückzinsen.

7. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung setzt sich wie folgt zusammen:

TAB 29

Erlöse aus Vermietung und Verpachtung

Mio. €	31.03.2014	31.03.2013
Mieterlöse	142,0	131,3
Sonstige Umsatzerlöse	0,1	0,2
ERLÖSE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	142,1	131,5

TAB 30

Umsatzkosten und Ergebnis der Vermietung und Verpachtung

Mio. €	31.03.2014	31.03.2013
Bezogene Leistungen	- 49,6	- 46,5
Laufende Instandhaltung	- 8,3	- 12,2
Personalaufwand	- 8,4	- 9,8
Abschreibungen	- 1,0	- 1,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 4,3	- 4,5
Kostenerstattung IPO durch den Gesellschafter	-	2,1
UMSATZKOSTEN DER VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	- 71,6	- 72,0
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	70,5	59,5

Der Anstieg der Mieterlöse im ersten Quartal 2014 gegenüber dem ersten Quartal 2013 ergibt sich aus einer Steigerung der Nettokaltmiete, einem leichten Rückgang der Leerstandsquote sowie den Akquisitionen von Immobilienportfolios.

Nachdem im ersten Quartal 2013 ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurde, ist im ersten Quartal 2014 der Anteil der aktivierungsfähigen Maßnahmen gestiegen. Die Gesamtinvestitionen lagen im ersten Quartal auch unterhalb des Vorjahresniveaus. Insgesamt sank daher der Instandhaltungsaufwand von 12,2 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf 8,3 Mio. Euro im Berichtszeitraum. Ein Schwerpunkt der Instandhaltungsaufwendungen stand im Zusammenhang mit Renovierungsarbeiten bei erfolgreicher Neuvermietung.

Im Rahmen des erfolgreichen Börsengangs der Gesellschaft wurden in 2013 Erfolgsprämien an Mitarbeiter in Höhe von 4,7 Mio. Euro gezahlt. Der den Umsatzkosten aus Vermietung und Verpachtung zuzuordnende Anteil dieser Aufwendungen betrug 2,1 Mio. Euro und wurde vollständig an die Anteilseigner Saturea B.V. und Perry Luxco RE weiterbelastet.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien setzt sich wie folgt zusammen:

TAB 31

Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Mio. €	31.03.2014	31.03.2013
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2,5	1,8
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 2,3	- 1,7
ERTRAG/VERLUST AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	0,2	- 0,1
Personalaufwand	- 0,1	- 0,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 0,1	0,0
Bezogene Leistungen	-	-
UMSATZKOSTEN IM ZUSAMMENHANG MIT VERÄUSSERTEN ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	- 0,2	- 0,3
ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	0,0	- 0,2

Die Verwaltungs- und sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

TAB 32

Verwaltungs- und sonstige Aufwendungen

Mio. €	01.01. – 31.03.2014	01.01. – 31.03.2013
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 2,4	- 10,4
Personalaufwand	- 5,7	- 8,4
Bezogene Leistungen	- 0,2	- 0,3
Abschreibungen	- 0,5	- 0,5
Kostenerstattung IPO durch den Gesellschafter	-	8,2
VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN	- 8,8	- 11,4

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus den in 2013 durch den Börsengang verursachten Beratungs- und Sachaufwendungen in Höhe von 5,7 Mio. Euro sowie projektbezogenen Einmalkosten im Vorjahr in Höhe von 1,7 Mio. Euro.

Wesentlicher Grund für die Reduzierung des Personalaufwands ist der Wegfall der Erfolgsprämien, die im Rahmen des Börsengangs in 2013 ausgezahlt wurden. Der den Verwaltungs- und sonstigen Aufwendungen zuzuordnende Anteil betrug 2,5 Mio. Euro.

Projektkosten und weitere Einmaleffekte summieren sich im Berichtszeitraum auf 0,5 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 2,8 Mio. Euro). Nach Bereinigung dieser Effekte sowie den Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen liegen die laufenden Verwaltungs- und anderen Aufwendungen bei 7,8 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 8,1 Mio. Euro). Einsparungen bei laufenden Beratungsaufwendungen konnten die geringfügig gestiegenen Personalaufwendungen kompensieren.

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

TAB 33

Zinserträge

Mio. €	31.03.2014	31.03.2013
Zinserträge aus Bankguthaben	0,1	0,2
Übrige Zinserträge	0,0	0,0
ZINSERTRÄGE	0,1	0,2

TAB 34

Zinsaufwendungen

Mio. €	31.03.2014	31.03.2013
Zinsaufwendungen aus Immobilienfinanzierung	-17,5	-18,8
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	-4,6	-10,2
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	-6,0	-4,0
Zinsaufwendungen Änderung Pensionsrückstellungen	-1,0	-1,0
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-0,4	-0,6
Zinsaufwendungen aus der Leasingfinanzierung	-0,4	-0,4
Übrige Zinsaufwendungen	-0,1	-0,1
ZINSAUFWENDUNGEN	-30,0	-35,1

Der Rückgang der Zinsaufwendungen aus der Immobilienfinanzierung ist auf die im Vorjahr getätigten Refinanzierungen zurückzuführen. Der Rückgang des Zinsaufwands aus der Darlehensamortisation beruht insbesondere auf Einmaleffekten im Vergleichszeitraum, die aus Refinanzierung resultieren (3,6 Mio. Euro).

Die Erhöhung des Zinsaufwands aus Zinsderivaten resultiert aus dem Abschluss von neuen Zinsderivaten im Vergleichszeitraum.

ERTRAGSTEUERN

TAB 35

Ertragsteuern

Mio. €	31.03.2014	31.03.2013
Laufende Ertragsteuern	-0,1	0,2
Steuerlatenzen	-6,4	-0,8
ERTRAGSTEUERN	-6,5	-0,6

Für das erste Quartal 2014 wurde eine effektive Konzernsteuerquote von 21,3 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung analog zur Vergleichsperiode unterstellt.

Zum 31. März 2014 wurde ein latenter Steueraufwand für die Veränderung der aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge gegenüber dem 31. Dezember 2013 in Höhe von 0,4 Mio. Euro erfasst (Vorjahreszeitraum 1,7 Mio. Euro latenter Steuerertrag).

8. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNSEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Konzernsegmentberichterstattung für den Zeitraum 1. Januar bis zum 31. März 2014 ist in TAB 36 dargestellt.

Die Konzernsegmentberichterstattung für den Zeitraum 1. Januar bis zum 31. März 2013 ist in TAB 37 dargestellt.

TAB 36

Segmentberichterstattung 01.01. – 31.03.2014

Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
UKV-Position				
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung	140,9	1,7	- 0,5	142,1
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	- 71,1	- 1,0	0,5	- 71,6
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	69,8	0,7	-	70,5
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40-Immobilien	-	-	-	-
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40-Immobilien	-	-	-	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-	- 0,9	-	- 0,9
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,1	7,5	- 7,5	0,1
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	- 9,6	- 6,7	7,5	- 8,8
Andere Erträge	0,1	-	-	0,1
SEGMENTERGEBNIS	60,4	0,6	-	61,0
Bilanzposition				
Segmentvermögen (IAS 40)	5.136,7	58,7	-	5.195,4
Kennzahlen				
Mietfläche in qm ¹⁾	6.067.959	3.627	-	6.071.586
Monatliche Sollmiete zum Stichtag	30,5	0,0	-	30,6
Leerstandsquote nach Wohneinheiten in %	3,3	0,0	-	3,3

¹⁾exklusive Gewerbeflächen

TAB 37

Segmentberichterstattung 01.01. – 31.03.2013

Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
UKV-Position				
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung	129,8	1,7	-	131,5
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	- 71,7	-	- 0,3	- 72,0
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	58,1	1,7	- 0,3	59,5
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40-Immobilien	- 0,1	- 0,1	-	- 0,2
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40-Immobilien	-	-	-	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-	- 0,9	-	- 0,9
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,1	9,8	- 9,1	0,8
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	- 6,0	- 13,9	8,5	- 11,4
Andere Erträge	0,6	-	-	0,6
SEGMENTERGEBNIS	52,7	- 3,4	- 0,9	48,4
Bilanzposition				
Segmentvermögen (IAS 40)	4.867,3	75,9	-	4.943,2
Kennzahlen				
Mietfläche in qm ¹⁾	5.841.478	3.768	-	5.845.246
Monatliche Sollmiete zum Stichtag	28,6	0,0	-	28,6
Leerstandsquote nach Wohneinheiten in %	3,2	3,2	-	3,2

¹⁾exklusive Gewerbeflächen

9. FINANZINSTRUMENTE

In der nachfolgenden Tabelle sind die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach Bewertungskategorien und -klassen dargestellt. Dabei werden auch die Forderungen und Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing sowie die Derivate in Sicherungsbeziehungen berücksichtigt, obwohl sie keiner Bewertungskategorie des IAS 39 angehören. Des Weiteren sind im Hinblick auf die Bilanzüberleitbarkeit die nicht finanziellen Vermögenswerte und nicht finanziellen Schulden dargestellt, obwohl diese nicht im Anwendungsbereich des IFRS 7 liegen.

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente werden auf Basis entsprechender Marktwerte oder Bewertungsmethoden bestimmt. Für flüssige Mittel und andere kurzfristige originäre Finanzinstrumente entsprechen die beizulegenden Zeitwerte näherungsweise den zu den jeweiligen Stichtagen bilanzierten Buchwerten.

Bei langfristigen Forderungen, sonstigen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten erfolgt die Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes auf Grundlage der erwarteten Zahlungsströme unter Anwendung der zum Bilanzstichtag gültigen Referenzzinssätze. Die beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente werden auf Grundlage der zum Bilanzstichtag bestehenden Referenzzinssätze ermittelt.

Bei zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzierenden Finanzinstrumenten wird der Zeitwert grundsätzlich anhand von entsprechenden Markt- bzw. Börsenkursen über die »Discounted Cash-Flow Methode« ermittelt, wobei individuelle Bonitäten und sonstige Marktgegebenheiten in Form von marktüblichen Bonitäts- bzw. Liquiditätsspreads bei der Ermittlung des Barwerts berücksichtigt werden. Sofern keine Markt- bzw. Börsenkurse vorliegen, erfolgt eine Bewertung unter Anwendung marktüblicher Bewertungsmethoden unter Berücksichtigung instrumentenspezifischer Marktparameter.

Für die Zeitwertermittlung derivativer Finanzinstrumente werden als Eingangsparameter für die Bewertungsmodelle die am Bilanzstichtag beobachteten relevanten Marktpreise und Zinssätze verwendet, die von anerkannten externen Quellen bezogen werden. Dementsprechend fallen die Derivate in den Level 2 der Bewertungshierarchien im Sinne des IFRS 13.72 ff. (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputdaten).

Bei der Ermittlung des Fair Values der Derivate werden sowohl das eigene Risiko als auch das Kontrahentenrisiko nach IFRS 13 berücksichtigt.

TAB 38

Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2014

Mio. €	Bewertung (IAS 39)			Bewertung (IAS 17)	
	Buchwerte laut Bilanz 31.03.2014	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgs- wirksam	Buchwerte laut Bilanz 31.03.2014	Zeitwert 31.03.2014
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3,6				3,6
LaR	0,1	0,1	0,0		0,1
AfS	3,5	3,5			3,5
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	32,6				32,6
LaR	28,3	28,3			28,3
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	4,3				4,3
Flüssige Mittel	140,5				140,5
LaR	140,5	140,5			140,5
SUMME	176,7	172,4	0,0		176,7
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
LaR	168,9	168,9			168,9
AfS	3,5	3,5			3,5
Passiva					
Finanzschulden	- 2.607,2				- 2.800,8
FLAC	- 2.582,6	- 2.582,6			- 2.776,0
Schulden aus Leasingfinanzierung	- 24,6			- 24,6	- 24,8
Sonstige Schulden	- 167,6				- 167,6
FLAC	- 39,2	- 39,2			- 39,2
Derivate HfT	- 6,0		- 6,0		- 6,0
Derivate im Hedge Accounting	- 65,2				- 65,2
Sonstige nicht finanzielle Schulden	- 57,2				- 57,2
SUMME	- 2.774,8	- 2.621,8	- 6,0	- 24,6	- 2.968,4
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
FLAC	- 2.621,8	- 2.621,8			- 2.815,2
Derivate HfT	- 6,0		- 6,0		- 6,0

LaR = Loans and Receivables
 HfT = Held for Trading
 AfS = Available for Sale
 FLAC = Financial Liabilities at Cost

TAB 39

Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2013

Mio. €	Bewertung (IAS 39)			Bewertung (IAS 17)	
	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2013	Fortgeführte Anschaffungskosten	Zeitwert erfolgswirksam	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2013	Zeitwert 31.12.2013
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3,6				3,6
LaR	0,1	0,1	0,0		0,1
AfS	3,5	3,5			3,5
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	23,8				23,8
LaR	21,8	21,8			21,8
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	2,0				2,0
Flüssige Mittel	110,7				110,7
LaR	110,7	110,7			110,7
SUMME	138,1	136,1	0,0		138,1
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
LaR	132,6	132,6			132,6
AfS	3,5	3,5			3,5
Passiva					
Finanzschulden	-2.583,7				-2.738,0
FLAC	-2.558,9	-2.558,9			-2.713,1
Schulden aus Leasingfinanzierung	-24,8			-24,8	-24,9
Sonstige Schulden	-141,1				-141,1
FLAC	-29,7	-29,7			-29,7
Derivate HFT	-2,3		-2,3		-2,3
Derivate im Hedge Accounting	-49,7	0,0	0,0		-49,7
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-59,4				-59,4
SUMME	-2.724,8	-2.588,6	-2,3	-24,8	-2.879,1
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
FLAC	-2.588,6	-2.588,6			-2.742,8
Derivate HFT	-2,3		-2,3		-2,3

LaR = Loans and Receivables
HfT = Held for Trading
AfS = Available for Sale
FLAC = Financial Liabilities at Cost

10. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Am 23. Januar 2014 hat die Gesellschafterin Saturea B.V. ein Paket von knapp 15,2 Millionen Aktien in einem beschleunigten Orderbuch-Verfahren abgegeben, was zu einem Rückgang der Beteiligung von 28,65 % auf ca. 0,41 % führte. Damit sind die Saturea B.V. sowie deren gesetzliche Vertreter nicht mehr nahestehende Personen im Sinne des IAS 24.

Hinsichtlich der Darstellung der IFRS 2-Programme: Long-Term-Incentive-Plan-Verträge mit Altgesellschaftern, LTI-Vorstands-anstellungsverträge sowie Abwicklungsverträge der Aufsichtsratsmitglieder verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013.

Für das Geschäftsjahr 2014 sehen die Anstellungsverträge der Vorstände ein Long-Term-Incentive-Programm vor, welches unter den gleichen Vertragsprämissen wie die LTI-Vergütung in 2013 steht. Am 25. März 2014 hat der Aufsichtsrat auf Empfehlung des Präsidiums des Aufsichtsrats beschlossen, den Vorstands-anstellungsvertrag für Holger Hentschel bis zum 1. Januar 2017 zu verlängern und die Vergütung rückwirkend zum 1. Januar 2014 zu erhöhen. Darüber hinaus haben sich bei den nahestehenden Personen und Unternehmen im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2013 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben.

11. SONSTIGES

Im Vergleich zum 31. Dezember 2013 ergaben sich keine Veränderungen im Bereich der Eventualverbindlichkeiten.

12. VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

In der Zusammensetzung des Vorstands ergaben sich bis zum 31. März 2014 keine Veränderungen gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2013.

Am 4. März 2014 haben die Aufsichtsratsmitglieder Heather Mulahasani, James Garman und Dr. Martin Hintze, die dem ehemaligen Großaktionär Saturea B.V. zuzurechnen waren, ihre Mandate mit Wirkung zum 2. April 2014 niedergelegt. Der Vorstand und der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG werden in der nächsten ordentlichen Hauptversammlung – die am 25. Juni 2014 stattfindet – vorschlagen, den Aufsichtsrat auf sechs Personen zu reduzieren.

13. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die LEG Immobilien AG hat am 7. April 2014 eine nicht nachrangige, unbesicherte Wandelanleihe mit einer Laufzeit bis 2021 und einem Gesamtnennbetrag von 300 Mio. Euro begeben. Die Bezugsrechte der Aktionäre der LEG Immo wurden ausgeschlossen. Die Wandelschuldverschreibungen sind in ca. 4,8 Mio. neue bzw. bestehende auf den Namen lautende Stammaktien der LEG Immo wandelbar. Dies entspricht ca. 9,1 % des ausstehenden Aktienkapitals der LEG Immo.

Mit der Ausgabe der Wandelschuldverschreibungen diversifiziert die LEG Immo ihre Finanzierungsquellen weiter und stärkt damit ihr Finanzprofil. Der Nettoemissionserlös aus der Begebung der Wandelschuldverschreibungen erweitert den finanziellen Handlungsspielraum der LEG Immo und unterstützt die Beschleunigung der nachhaltigen Wachstumsstrategie der LEG-Gruppe.

Im Rahmen des Bookbuildingverfahrens wurde der Kupon auf 0,50 % jährlich, halbjährlich nachträglich zahlbar, und die anfängliche Wandlungsprämie auf 30 % über dem Referenzpreis von 47,99 Euro festgesetzt. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt damit 62,39 Euro. Die Wandelschuldverschreibungen haben eine Laufzeit von 7,2 Jahren und werden zu 100 % ihres Nennbetrages begeben und zurückgezahlt. Die Lieferung gegen Zahlung (Valuta) erfolgte am 10. April 2014.

Am 16. April 2014 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über rund 300 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von 1,4 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei 5,43 Euro pro Quadratmeter, der anfängliche Leerstand bei 3,2 %. Der Kaufpreis liegt bei 19,3 Mio. Euro. Der wirtschaftliche Übergang wird am 1. Juni 2014 erfolgen.

Nach dem Zwischenbilanzstichtag am 31. März 2014 haben Umfinanzierungen in Höhe von 2,8 Mio. Euro bei der LEG Wohnen GmbH, Neufinanzierungen über 9,4 Mio. Euro bei der LEG Consult GmbH sowie Rückführungen von Darlehen bei der 4. LEG Grundstücksgesellschaft GmbH über 16,5 Mio. Euro stattgefunden.

Düsseldorf, den 15. Mai 2014

LEG Immobilien AG

Der Vorstand

Thomas Hegel, Erftstadt (CEO)

Holger Hentschel, Erkrath (COO)

Eckhard Schultz, Neuss (CFO)

VERSICHERUNG GESETZLICHER VERTRETER

»Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der LEG-Gruppe vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der LEG-Gruppe so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.«

Düsseldorf, den 15. Mai 2014

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Der Vorstand

Thomas Hegel, (CEO)

Holger Hentschel, (COO)

Eckhard Schultz, (CFO)

WEITERE INFORMATIONEN

- 40 TABELLEN- UND GRAFIKVERZEICHNIS
- 41 FINANZKALENDER
- 41 KONTAKT/IMPRESSUM

TABELLEN- UND GRAFIKVERZEICHNIS

Tabellenübersicht

AN DIE AKTIONÄRE		Seite
TAB 1	Kennzahlen	2
TAB 2	Kennzahlen der Aktie	7
TAB 3	Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte	10
TAB 4	Performance des LEG-Portfolios	10
TAB 5	Marktsegmente	12
ZWISCHENLAGEBERICHT		Seite
TAB 6	Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung	14
TAB 7	Segmentberichterstattung 01.01. – 31.03.2014	15
TAB 8	Segmentberichterstattung 01.01. – 31.03.2013	15
TAB 9	Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	16
TAB 10	Instandhaltung und Modernisierung des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands	16
TAB 11	Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	16
TAB 12	Veräußerung von Vorratsimmobilien	17
TAB 13	Sonstige Leistungen	17
TAB 14	Verwaltungs- und andere Aufwendungen	17
TAB 15	Finanzergebnis	18
TAB 16	Steuern vom Einkommen und Ertrag	18
TAB 17	Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO	19
TAB 18	Vermögenslage (verkürzte Bilanz)	19
TAB 19	EPRA-NAV	20
TAB 20	Loan to Value Ratio	20
TAB 21	Kapitalflussrechnung	21

Grafikübersicht

AN DIE AKTIONÄRE		Seite
GR 1	Aktienkursentwicklung	6
GR 2	Aktionärsstruktur	7

Tabellenübersicht

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS		Seite
TAB 22	Konzernbilanz	24
TAB 23	Konzerngesamtergebnisrechnung	25
TAB 24	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	26
TAB 25	Konzernkapitalflussrechnung	28
TAB 26	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	30
TAB 27	Finanzschulden	30
TAB 28	Restlaufzeiten der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	30
TAB 29	Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	31
TAB 30	Umsatzkosten und Ergebnis der Vermietung und Verpachtung	31
TAB 31	Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	31
TAB 32	Verwaltungs- und sonstige Aufwendungen	31
TAB 33	Zinserträge	32
TAB 34	Zinsaufwendungen	32
TAB 35	Ertragsteuern	32
TAB 36	Segmentberichterstattung 01.01. – 31.03.2014	33
TAB 37	Segmentberichterstattung 01.01. – 31.03.2013	33
TAB 38	Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2014	35
TAB 39	Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2013	36

FINANZKALENDER

KONTAKT/IMPRESSUM

LEG-Finanzkalender 2014

Veröffentlichung Zwischenbericht zum 31. März 2014	15. Mai
Ordentliche Hauptversammlung, Düsseldorf	25. Juni
Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30. Juni 2014	12. August
Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30. September 2014	14. November

Herausgeber

LEG Immobilien AG
Hans-Böckler-Straße 38
D-40476 Düsseldorf
Tel. +49 (0) 2 11 45 68-416
Fax +49 (0) 2 11 45 68-500
info@leg-nrw.de
www.leg-nrw.de

Kontakt

Investor Relations
Burkhard Sawazki/Frank Hilbertz
Tel. +49 (0) 2 11 45 68-400
Fax +49 (0) 2 11 45 68-290
LEG-Investor.Relations@leg-nrw.de

Konzeption und Gestaltung

Kirchhoff Consult AG, Hamburg

LEG Immobilien AG
Hans-Böckler-Straße 38
D-40476 Düsseldorf
Tel. +49 (0) 2 11 45 68-416
Fax +49 (0) 2 11 45 68-500
info@leg-nrw.de
www.leg-nrw.de