

Quartalsbericht zum 31.03.2013



KENNZAHLEN

HIGHLIGHTS			
	01.01.-31.03.2013	01.01.-31.03.2012	Veränderung
Ertragslage			
Nettokaltmiete	89,2 Mio. €	85,6 Mio. €	4,3 %
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	59,5 Mio. €	58,3 Mio. €	2,1 %
EBITDA	50,5 Mio. €	52,6 Mio. €	-4,0 %
EBITDA bereinigt	54,2 Mio. €	56,0 Mio. €	-3,1 %
EBT	11,9 Mio. €	15,9 Mio. €	-25,0 %
Periodenergebnis	11,3 Mio. €	17,1 Mio. €	-34,1 %
FFO I	33,8 Mio. €	35,5 Mio. €	-4,8 %
FFO II	33,6 Mio. €	34,9 Mio. €	-3,7 %
AFFO	26,8 Mio. €	26,2 Mio. €	2,3 %
Portfolio			
Wohneinheiten	90.921	89.800	1,2 %
Netto-Kaltmiete	4,91 €/qm	4,81 €/qm	2,1 %
Leerstand	3,2 %	4,1 %	-
	31.03.2013	31.12.2012	Veränderung
Bilanz			
als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	4.943,2 Mio. €	4.937,1 Mio. €	0,1 %
Liquide Mittel	120,2 Mio. €	133,7 Mio. €	-10,1 %
Eigenkapital	2.147,3 Mio. €	2.085,5 Mio. €	3,0 %
Finanzverbindlichkeiten gesamt	2.488,1 Mio. €	2.499,7 Mio. €	-0,5 %
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	185,7 Mio. €	396,8 Mio. €	-53,2 %
LTV	47,86 %	47,90 %	-
Eigenkapitalquote	40,9 %	39,8 %	-
EPRA NAV	2.422,7 Mio. €	2.368,3 Mio. €	2,3 %
EPRA NAV pro Aktie	45,74 €	44,72 €	2,3 %

INHALT

VORWORT DES VORSTANDS 4

AN DIE AKTIONÄRE

LEG-AKTIE 6

PORTFOLIO 8

ZWISCHENLAGEBERICHT

ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE 14

NACHTRAGSBERICHT 21

RISIKO-/CHANCENBERICHT 22

PROGNOSEBERICHT 22

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

KONZERNBILANZ ZUM 31.03.2013 25

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG ZUM 31.03.2013 26

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG ZUM 31.03.2013 27

ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS 28

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 31.03.2013 40

FINANZKALENDER 43

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

die ersten drei Monate dieses Jahres waren für uns sehr ereignisreich. Seit dem 1. Februar 2013 ist die LEG Immobilien AG an der Frankfurter Börse notiert. Der LEG IPO war der erste deutsche IPO in 2013 und der größte Börsengang eines westeuropäischen Immobilienunternehmens. Für die LEG ist mit dem IPO ein weiterer Schritt Richtung Zukunft und das Umschalten auf eine fokussierte Wachstumsstrategie, getan. Operativ blicken wir auf ein gutes erstes Quartal zurück.

Das organische Mietwachstum aus der erfolgreichen Bewirtschaftung unserer Bestände als wesentlicher Werttreiber zeigt einen sich beschleunigenden positiven Trend. Die Mieterlöse konnten im Vergleich zum ersten Quartal 2012 insgesamt um 4,3% gesteigert werden. Das Wachstum ohne den Effekt aus der Akquisition des Bocholt-Portfolios liegt bei 3,0%. Unsere Vermietungserfolge spiegeln sich auch in einer deutlichen Reduzierung der Leerstände von 4,1% auf 3,2% im Jahresvergleich wider. Die Ist-Miete je Quadratmeter konnte schließlich um 2,1% im Vergleich zu Q1/2012 auf 4,91 € gesteigert werden. Im Zusammenhang mit angekündigten neuen Mietspiegeln erwarten wir darüber hinaus eine weitere Dynamisierung des Wachstums im weiteren Jahresverlauf.

Der FFO I (Funds from Operations ohne Verkäufe und Verkaufsüberschüsse) sank im ersten Quartal um 4,8% auf 33,8 Mio. € (1. Quartal 2012; 35,5 Mio. €) an. Dieser Rückgang ist ausschließlich auf einen temporären Effekt von höheren aufwandswirksamen Instandhaltungsmaßnahmen zurückzuführen, die um 5,1 Mio. € über dem Vergleichszeitraum des Vorjahres lagen. Diese Aufwandsquote sollte im weiteren Jahresverlauf wieder rückläufig sein und damit die erwartete positive Ergebnisentwicklung unterstützen.

Der Net Asset Value nach EPRA-Standard lag zum Quartalsstichtag am 31.03.2013 bei 2.422,7 Mio. € und mit 45,74 € je Aktie 2,3% über dem Wert am Bilanzstichtag am 31. Dezember 2012 (2.368,3 Mio. €). Die Eigenkapitalquote lag zeitgleich bei 40,9% und der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value – LTV) bei niedrigen 47,86%. Dadurch sichern wir unser defensives und gleichzeitig auf Wachstum ausgerichtetes Geschäftsmodell ab.

Nachdem im ersten Quartal die Integration der 1.244 Wohnungen in Bocholt, die im Schlussquartal 2012 angekauft wurden, erfolgreich abgeschlossen worden ist, übertreffen die operativen Kennzahlen hier bereits jetzt die Erwartungen. Der Ankauf konnte somit auch erfolgreich zur Stärkung sowohl des NAV als auch des FFO beitragen und ist damit ein starker Beleg für unsere auf Wertsteigerung ausgerichtete Wachstumsstrategie.

Unserem Ziel, bis Ende 2014 rund 10.000 Wohnungen anzukaufen, sind wir ebenfalls nähergekommen: Der Erwerb eines rund 2.200 Wohnungen umfassenden Portfolios mit Schwerpunkt im Ruhrgebiet ist am 15.05.2013 beurkundet worden. Das Portfolio weist hohe Synergien mit unserem Bestand auf und erfüllt die anspruchsvollen Zielkriterien für Ankäufe der LEG. Die anfängliche FFO-Rendite für das erworbene Portfolio liegt über unseren Renditezielen für Ankäufe, und wir sehen weiteres Potenzial, mit unserer lokalen Kompetenz die Leerstandsquote von aktuell rund 8% deutlich zu reduzieren. Der Besitzübergang ist für den 01.08.2013 vorgesehen. Unsere finanzielle Stärke und Flexibilität half uns dabei, bereits in einem frühen Stadium der alleinige Verhandlungspartner für den Verkäufer zu werden.

Um den Ankauf von Wohnungsbeständen weiter zu forcieren, hat das Akquisitionsteam innerhalb der LEG eine neue Leitung bekommen und wurde insgesamt weiter verstärkt.

Auf dieser Basis bestätigt die LEG den Ausblick für das Geschäftsjahr 2013 mit einem erwarteten operativen Ergebnis (FFO I) von 137 bis 140 Mio. €. Die Prognose berücksichtigt dabei noch keine Effekte aus den in 2013 getätigten und noch ausstehenden Akquisitionen.

Für das entgegengebrachte Vertrauen an uns und unserer noch jungen AG an der Börse möchten wir uns bei unseren Aktionären, Mietern und Geschäftspartnern ausdrücklich bedanken. Wir bleiben auf dem eingeschlagenen Kurs.

Düsseldorf, im Mai 2013



Thomas Hegel
(CEO)

Eckhard Schultz
(CFO)

Holger Hentschel
(COO)

AN DIE AKTIONÄRE

LEG-AKTIE

6

PORTFOLIO

8

LEG-AKTIE

Aktienkursentwicklung

Der deutsche Aktienmarkt zeigte einen insgesamt freundlichen Jahresauftakt im ersten Quartal 2013. So stieg der deutsche Blue-Chip-Index DAX von 7.612,39 auf 7.795,31 Punkte zum Quartalsende, was einer Performance von +2,4% entspricht. Den Höchststand im ersten Quartal erreichte der DAX am 14. März mit einem Indexstand von 8.058,37 Punkten.

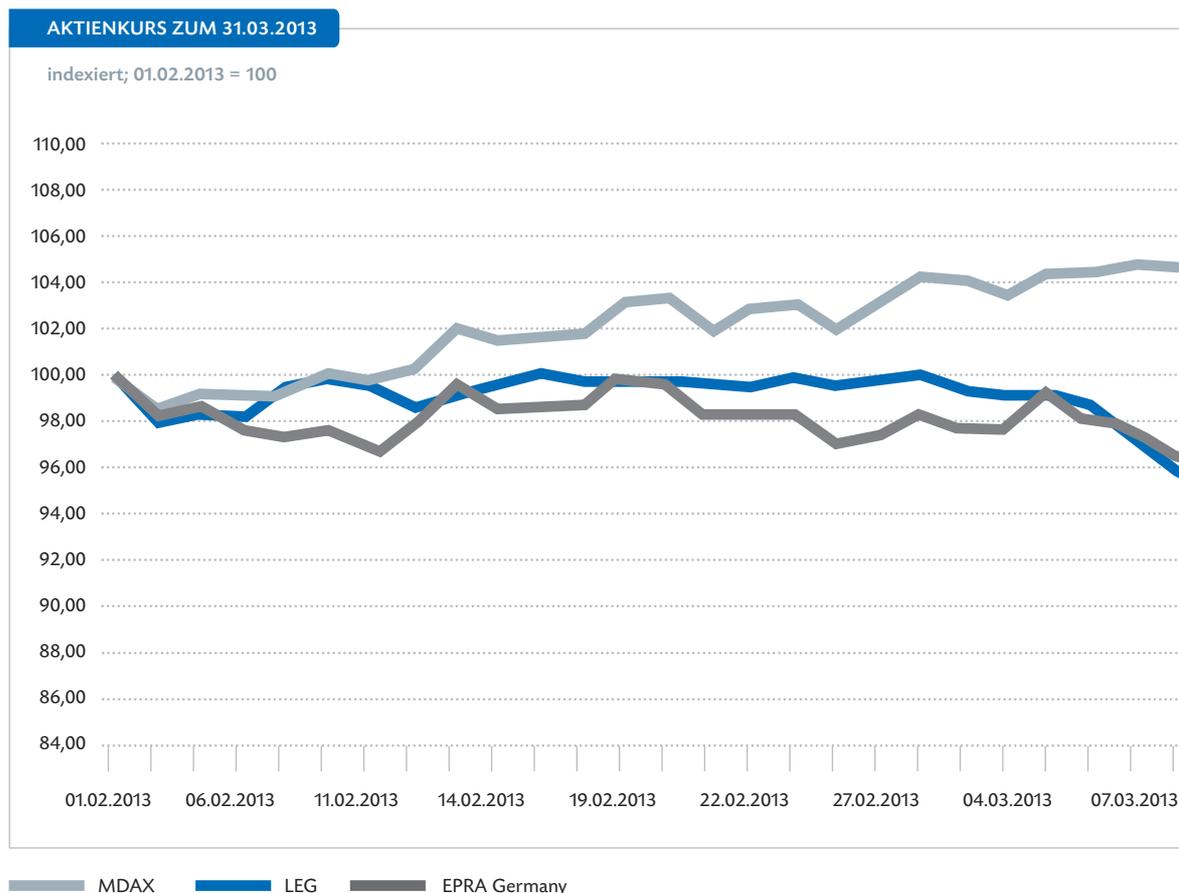
Eine positive Entwicklung der Konjunkturindikatoren aus den USA war Triebfeder für Hoffnungen auf Erholung der globalen Konjunktur. Negative Nachrichten aus dem Euro-Raum hingegen, wie die politischen Unsicherheiten in Italien und der drohende Staatsbankrott in Zypern, bremsen immer wieder die Entwicklung an den Aktienmärkten.

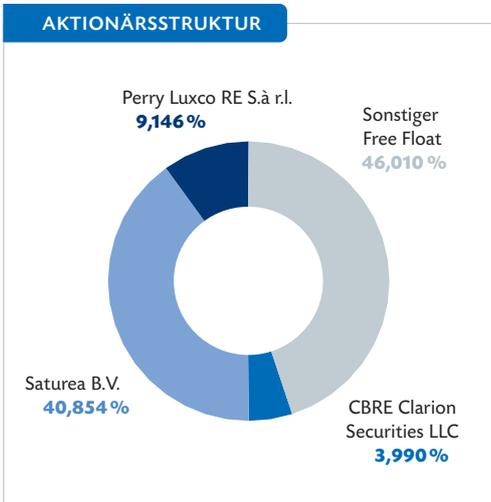
In einem insgesamt positiven Marktumfeld ist der Börsengang der LEG auf sehr großes Interesse

von namhaften nationalen und internationalen Investoren gestoßen. Bei einer deutlichen Überzeichnung der Emission beging die LEG-Aktie ihr Börsendebüt am 01. Februar 2013. Der Emissionskurs der Aktie lag bei 44 € pro Aktie.

Kurz nach dem Börsengang wurde die LEG-Aktie in die wichtigen FTSE EPRA/NAREIT- und GPR-Indizes aufgenommen

Zum Quartalsende am 31. März schloss die LEG-Aktie bei 41,80 €. Sie schnitt dabei im Betrachtungszeitraum vom 01. Februar bis zum 31. März schlechter ab als der DAX, der mit -0,5% etwas leichter tendierte, verlief jedoch nahezu im Gleichklang mit der allgemeinen Sektor-Performance. So entwickelte sich der EPRA-Germany Index, als Benchmark-Index für die deutschen Immobilienaktien, in der kurzen Zeitspanne mit -4,4% unterdurchschnittlich zum Gesamtmarkt.





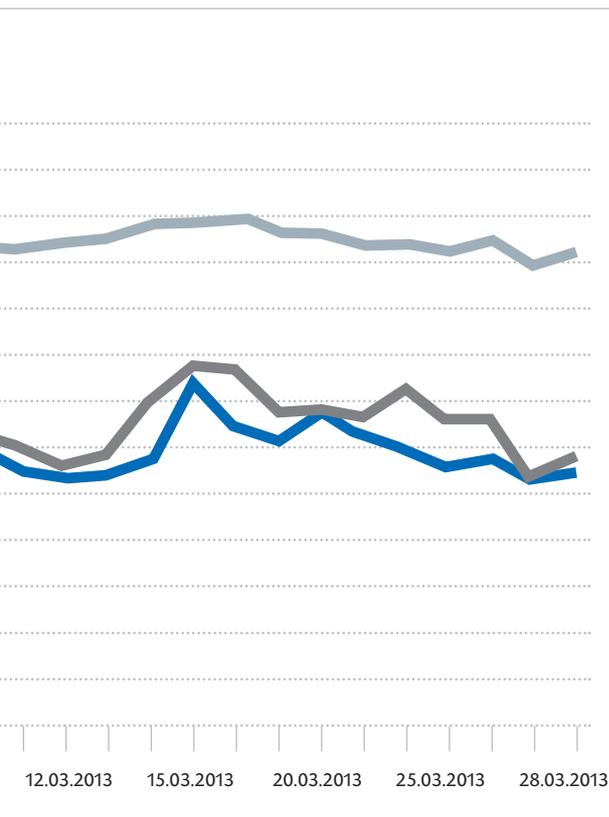
Der Free Float gemäß der Definition der Deutschen Börse beträgt 50% plus eine Aktie.

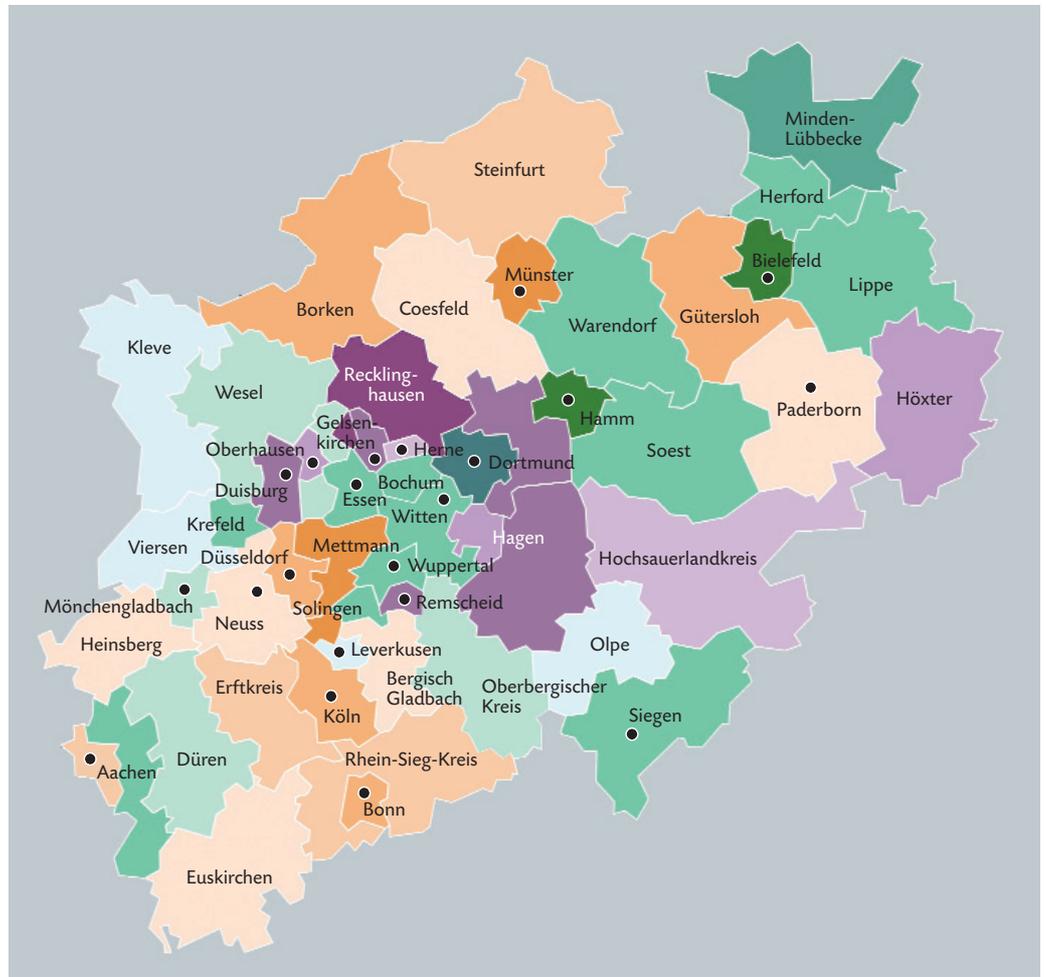
KENNZAHLEN DER AKTIE

Börsenkürzel	LEG
WKN	LEG111
ISIN	DE000LEG1110
Anzahl der Aktien	52.963.444
Erstnotiz	1. Februar 2013
Marktsegment	Prime Standard
Indizes	FTSE EPRA/NAREIT, GPR
Stichtagskurs (31.03.2013)	41,80 €
Marktkapitalisierung (31.03.2013)	2.213,9 Mio. €
Free Float	50% plus eine Aktie
Durchschnittliches Tages-Trading-Volumen	415.944 Stück
High	44,50 €
Low	40,82 €

Analystencoverage

Derzeit wird die Aktie von neun Analysten mit einer aktiven Coverage verfolgt. Die positiven Anlageempfehlungen haben dabei ein deutliches Übergewicht. Es gibt sieben Empfehlungen mit einem positiven Votum, zwei Research-Häuser mit einer neutralen Einschätzung und kein Anlageurteil mit einer Verkaufsempfehlung. Die Kursziele der Analysten liegen zwischen 44,10 € und 51,50 €. Damit liegen alle Kursziele deutlich über dem Schlusskurs der Aktie zum Quartalsstichtag.





■ Wachstumsmärkte
 ■ Stabile Märkte
 ■ Märkte mit höheren Renditen

PORTFOLIOSEGMENTIERUNG TOP-3-STANDORTE

Anzahl Wohnungen je Cluster	31.03.13				
	Anzahl Wohnungen	Anteil am Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Istmiete €/qm	Leerstandsquote in %
Wachstumsmärkte	31.488	34,6	2.079.511	5,46	1,5
Kreis Mettmann	8.097	8,9	561.324	5,48	2,0
Münster	6.106	6,7	405.303	5,77	0,4
Köln	3.511	3,9	237.472	5,69	0,7
Sonstige Standorte	13.774	15,1	875.412	5,23	1,9
Stabile Märkte	32.039	35,2	2.065.588	4,62	4,0
Dortmund	11.553	12,7	766.252	4,55	3,0
Hamm	3.976	4,4	239.995	4,41	3,2
Bielefeld	2.328	2,6	142.352	5,20	3,1
Sonstige Standorte	14.182	15,6	916.989	4,65	5,3
Märkte mit höheren Renditen	26.005	28,6	1.608.064	4,54	4,5
Kreis Recklinghausen	6.407	7,0	401.183	4,55	6,0
Duisburg	4.728	5,2	289.910	4,67	4,2
Märkischer Kreis	4.412	4,9	269.730	4,46	3,2
Sonstige Standorte	10.458	11,5	647.240	4,51	4,3
Außerhalb von NRW	1.389	1,5	92.084	4,94	0,5
Gesamt	90.921	100,0	5.845.246	4,91	3,2

PORTFOLIO

Überblick

Das Portfolio der LEG Immobilien AG umfasste zum 31.03.2013 90.921 Wohneinheiten, 996 Gewerbeeinheiten sowie 21.579 Garagen und Stellplätze. Die Bestände verteilen sich im Wesentlichen auf rund 160 Standorte in Nordrhein-Westfalen. Im Durchschnitt sind die Wohnungen 64 qm groß und verfügen über 3 Zimmer. Die im Durchschnitt 6,5 Wohneinheiten umfassenden Gebäude erstrecken sich über 3 Geschosse.

■ Portfoliosegmentierung

Das LEG-Portfolio wurde auf Basis eines Scoring-systems, das auf Marktdaten von CBRE beruht, in drei Marktcluster klassifiziert: Orange (Wachstumsmärkte), Grün (Stabile Märkte) und Lila (Märkte mit höheren Renditen). Untersucht wurden sämtliche 54 Gemeinden und Kreise Nordrhein-Westfalens. Bis auf die Stadt Leverkusen sowie die Kreise Olpe, Kleve und Viersen erstreckt sich das Portfolio auf das gesamte Bundesland. Die LEG ist in allen Regionen mit Fokus auf die städtischen Märkte vertreten.

Wachstumsmärkte (Orange) zeichnen sich durch eine positive Bevölkerungsentwicklung,

günstige Haushaltsprognosen und eine nachhaltig hohe Wohnungsnachfrage aus. **Stabile Märkte (Grün)** sind hinsichtlich ihrer demografischen und sozioökonomischen Entwicklung heterogener als Wachstumsmärkte, die wohnungswirtschaftliche Attraktivität ist im Durchschnitt solide bis hoch. **Märkte mit höheren Renditen (Lila)** unterliegen einem höheren Risiko von Bevölkerungsrückgängen durch Überalterung und Abwanderung.

In diesen räumlichen Teilmärkten wird es jedoch bei hoher Vor-Ort-Präsenz und guter Marktdurchdringung weiterhin Potenziale und Chancen für attraktive risikoadjustierte Renditen geben.

Die zugrunde gelegten Indikatoren basieren auf demografischen, sozioökonomischen und immobilienmarktbezogenen Daten, wie Bevölkerungsentwicklung, Haushaltsprognose, Kaufkraft, Beschäftigung, Mietniveau und Mietmultiplikatoren, die einer regelmäßigen Überprüfung unterzogen werden.

Unsere Bewertung der verschiedenen lokalen Märkte in NRW blieb unverändert zum Schlussquartal. Von maximal 48 erreichbaren Punkten (8 Punkte je Indikator) hat der am besten abge-

31.03.12					Veränderung	
Anzahl Wohnungen	Anteil am Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Istmiete €/qm	Leerstandsquote in %	Istmiete in %	Leerstandsquote in Basispunkten
30.309	33,8	2.013.511	5,29	2,0	3,1	-50
8.102	9,0	561.759	5,24	2,8	4,7	-80
6.116	6,8	406.359	5,64	0,6	2,3	-20
3.520	3,9	237.973	5,42	2,0	4,9	-130
12.571	14,0	807.421	5,12	2,1	2,2	-20
32.057	35,7	2.066.825	4,58	5,1	0,9	-110
11.560	12,9	766.655	4,55	4,1	0,0	-110
3.976	4,4	239.995	4,33	3,3	1,9	-10
2.329	2,6	142.355	5,15	3,0	0,9	10
14.192	15,8	917.819	4,59	6,8	1,5	-150
26.045	29,0	1.609.924	4,48	5,4	1,2	-90
6.425	7,2	402.270	4,50	7,2	1,1	-120
4.740	5,3	290.652	4,54	5,0	2,8	-80
4.412	4,9	269.728	4,43	3,4	0,6	-20
10.468	11,7	647.273	4,47	5,4	0,8	-100
1.389	1,5	92.084	4,82	0,5	2,5	0
89.800	100,0	5.782.344	4,81	4,1	2,0	-90

schnittene Teilmarkt Bonn 40 Punkte erzielt. Auf den Plätzen 2 und 3 liegen Münster und der Rhein-Sieg-Kreis, gefolgt von Köln und Düsseldorf. Weitere 15 Wachstumsmärkte verteilen sich auf das Rheinland sowie Teile des Münsterlandes und den Kreis Paderborn. Die Liste der den stabilen 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. Mit 18 Punkten führt der Kreis Unna das Segment der Märkte mit höheren Renditen an, gefolgt von zehn weiteren Teilmärkten – überwiegend im Ruhrgebiet sowie dem Sauerland.

■ Performance des LEG-Portfolios

Operative Entwicklung (Mieten, Leerstand, Fluktuation)

Der Wohnungsbestand ist im ersten Quartal 2013 gegenüber dem 31.12.2012 (90.926 Wohneinheiten) nahezu unverändert geblieben.

Die Mietentwicklung gestaltete sich gegenüber dem ersten Quartal 2012 in allen Teilmärkten sehr erfreulich: Die realisierten Nettomieten stiegen im Jahresvergleich von 4,81 €/qm auf 4,90 €/qm (like-for-like) und von 4,81 €/qm auf 4,91 €/qm (absolut). Im frei finanzierten Segment konnte eine Steigerung von 3,2% auf 5,19 €/qm (like-for-like) und von 3,4% auf 5,20 €/qm (absolut) verzeichnet werden.

In unseren Wachstumsmärkten konnte die Miete pro qm deutlich um 3,1% zulegen. In unseren stabilen Märkten lag der Zuwachs bei 0,9%, obwohl es v.a. hier im vierten Quartal einen negativen Einmaleffekt gegeben hat.

ENTWICKLUNG DES LEG-PORTFOLIOS						
Wohnungen (WE)	31.03.13	31.12.12	31.03.12	31.03.13	31.12.12.	31.03.12
	Wachstumsmärkte			Stabile Märkte		
WE preisgebunden						
Anzahl	11.501	11.558	11.484	14.546	15.488	15.493
Fläche (in qm)	796.801	800.355	794.939	994.599	1.050.229	1.050.530
Istmiete (in € je qm)	4,89	4,87	4,84	4,35	4,34	4,39
Leerstand (in %)	1,5	1,5	1,9	4,2	3,8	5,1
WE frei finanziert						
Anzahl	19.987	19.907	18.825	17.493	16.560	16.564
Fläche (in qm)	1.276.976	1.276.976	1.217.858	1.015.639	1.015.639	1.015.973
Istmiete (in € je qm)	5,82	5,69	5,59	4,88	4,83	4,76
Leerstand (in %)	1,5	1,4	2,0	3,9	3,8	5,1
WE Gesamt						
Anzahl	31.488	31.465	30.309	32.039	32.048	32.057
Fläche (in qm)	2.079.511	2.077.330	2.012.797	2.065.588	2.065.868	2.066.503
Istmiete (in € je qm)	5,46	5,38	5,29	4,62	4,59	4,58
Leerstand (in %)	1,5	1,4	2,0	4,0	3,8	5,1
Gewerbe Gesamt						
Anzahl						
Fläche (in qm)						
Garagen und Stellplätze Gesamt						

Wegen der günstigen Refinanzierung von Darlehen im Zusammenhang mit subventionierten Beständen mussten Vorteile auch an die Mieter in Form von Mietsenkungen weitergegeben werden. Wegen der im gleichen Umfang reduzierten Zinsaufwendungen sind diese Mietsenkungen FFO-neutral. Im Quartalsvergleich konnten die Mieten aber um rund 0,6% gesteigert werden, was auf eine sich deutlich beschleunigende annualisierte Mietentwicklung hindeutet. Auch in den Märkten mit höheren Renditen konnten die Mieten um 1,2% gesteigert werden, so dass sich auch hier gegenüber dem Vorjahr eine Dynamisierung des Wachstums abzeichnet.

Die Vermietungsquote konnte im ersten Quartal im Jahresvergleich erheblich von 95,9% auf 96,8% verbessert werden. Von dieser positiven Entwicklung konnten alle Portfolio-Segmente profitieren. Besonders erfreulich verlief dabei die Entwicklung in den stabilen Märkten und den Märkten mit höheren Renditen, wo die Leerstän-

de um 110 bzw. 90 Basispunkte reduziert werden konnten. Diese positive Entwicklung ist neben dem positiven fundamentalen Trend bei den Nachfrage-/Angebotsbedingungen in unseren Märkten auf die nochmals optimierten Vermietungsprozesse im Rahmen eines zentralen Vermietungsmanagements zurückzuführen. Eine weiter verbesserte operative Effizienz spiegelt sich u.a. darin wider, dass die Anzahl der Neuvermietungen (2.275) um 12,4% über dem Durchschnitt der letzten drei Jahre lag. Die Anzahl der leerstehenden Wohnungen zum 31. März 2013 betrug 2.905 Einheiten.

Ein wichtiger Indikator für die Zufriedenheit der Mieter ist die Fluktuationsquote. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum konnte die Fluktuationsquote in den ersten drei Monaten nochmals auf 10,4% (Q1/2012: 10,9%) verringert werden.

	31.03.13	31.12.12	31.03.12	31.03.13	31.12.12*	31.03.12	31.03.13	31.12.12	31.03.12
	Märkte mit höheren Renditen			außerhalb von NRW			Gesamt		
	9.125	9.317	9.338	220	220	220	35.392	36.583	36.535
	604.165	615.683	617.258	17.192	17.192	17.192	2.412.757	2.483.459	2.479.920
	4,22	4,20	4,21	4,19	4,20	4,17	4,50	4,48	4,50
	4,9	5,2	6,0	0,0	1,4	0,5	3,5	3,4	4,3
	16.880	16.707	16.707	1.169	1.169	1.169	55.529	54.343	53.265
	993.402	993.402	992.665	74.892	74.892	74.892	3.360.908	3.360.908	3.301.387
	4,73	4,70	4,65	5,11	5,07	4,97	5,20	5,13	5,07
	4,3	4,1	5,0	0,6	0,7	0,5	3,1	3,0	3,9
	26.005	26.024	26.045	1.389	1.389	1.389	90.921	90.926	89.800
	1.608.064	1.609.085	1.609.924	92.084	92.084	92.084	5.845.246	5.844.367	5.781.307
	4,54	4,51	4,48	4,94	4,90	4,82	4,91	4,86	4,81
	4,5	4,5	5,4	0,5	0,8	0,5	3,2	3,1	4,1
							996	986	981
							194.113	193.420	192.862
							21.579	21.596	21.245

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Im ersten Quartal hat keine Marktbewertung des Portfolios stattgefunden. Die Mietrendite des Portfolios auf Basis von Ist-Mieten liegt weiterhin unverändert bei 7,1% (Mietmultiplikator 14,0x).

VERMÖGENSWERTE NACH MARKTSEGMENTEN							
Marktsegmente	Wohn- einheiten	Vermögens- wert Wohnen Mio. €	Anteil am Vermögenswert Wohnen in %	Wert/qm (€)	Multiplikator Istnetto- kaltmiete	Vermögenswert Gewerbe u. a. Mio. €	Gesamt- Vermögens- wert Mio. €
Wachstumsmärkte	31.488	2.136	46	1.029	16,0x	180	2.316
Stabile Märkte	32.039	1.415	31	684	12,9x	82	1.497
Märkte mit höheren Renditen	26.005	999	22	622	12,1x	43	1.042
NRW-Portfolio	89.532	4.551	98	791	14,0x	305	4.855
Portfolio außerhalb von NRW	1.389	79	2	850	14,5x	12	91
Gesamtportfolio	90.921	4.629	100	792	14,0x	317	4.946
Erbbaurechte und unbebaute Flächen (IAS 16)							28
Vorräte (IAS 2)							16
Gesamtbilanz							4.992

ZWISCHENLAGEBERICHT

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

ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Zur Definition einzelner Kennzahlen und Begriffe wird an dieser Stelle auf das Glossar des Geschäftsberichts 2012 verwiesen.

Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung in einer verkürzten Form stellt sich wie folgt dar:

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG		
Mio. €	01.01.- 31.03.2013	01.01.- 31.03.2012
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	59,5	58,3
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,6
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	0,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,9	-1,0
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,8	0,7
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-11,4	-7,7
Andere Erträge	0,6	0,7
Operatives Ergebnis	48,4	50,4
Finanzergebnis	-36,5	-34,5
Ergebnis vor Ertragssteuern	11,9	15,9
Steuern vom Einkommen vom Ertrag	-0,6	1,2
Periodenergebnis	11,3	17,1

Das operative Ergebnis (vor Steuern) im Berichtszeitraum (01.01. bis 31.03.2013) beträgt 48,4 Mio. € und liegt um 2,0 Mio. € unter dem des Vergleichszeitraums (01.01. bis 31.03.2012). Es wurde ein Periodenergebnis von 11,3 Mio. € (Vergleichszeitraum: Periodenergebnis von 17,1 Mio. €) erwirtschaftet.

Für die Segmentberichterstattung stellt sich die Gewinn- und Verlustrechnung für die Berichtsperiode 01.01. bis 31.03.2013 in verkürzter Form wie folgt dar:

**VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
NACH SEGMENTEN 01.01.-31.03.2013**

Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung	129,8	1,7	0,0	131,5
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-71,7	0,0	-0,3	-72,0
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	58,1	1,7	-0,3	59,5
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,1	-0,1	0,0	-0,2
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,0	-0,9	0,0	-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	0,0	0,0	0,6
Segmentergebnis	52,7	-3,4	-0,9	48,4

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

Für den Vergleichszeitraum 01.01. bis 31.03.2012 stellt sich die Gewinn- und Verlustrechnung in verkürzter Form nach Segmenten wie folgt dar:

**VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
NACH SEGMENTEN 01.01.-31.03.2012**

Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung	124,1	1,5	-0,3	125,3
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-67,2	0,3	-0,1	-67,0
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	56,9	1,8	-0,4	58,3
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,5	-0,1	0,0	-0,6
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,2	-0,8	0,0	-1,0
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	1,7	8,4	-9,4	0,7
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-9,0	-5,2	6,5	-7,7
Andere Erträge	0,6	0,1	0,0	0,7
Segmentergebnis	49,5	4,2	-3,3	50,4

Das Segment Wohnen erzielt im Vergleichszeitraum ein operatives Segmentergebnis in Höhe von 49,5 Mio. €. Das Segment Sonstiges erzielt ein operatives Segmentergebnis in Höhe von 4,2 Mio. €. 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 Seg-

ment Wohnen sind konzerninterne Sachverhalte und werden in der Spalte „Überleitung“ eliminiert.

Konzerninterne Transaktionen zwischen den Segmenten werden zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG		
Mio. €	01.01.- 31.03.2013	01.01.- 31.03.2012
Bruttomietelerlöse	89,4	85,8
davon: Nettokaltmiete	89,2	85,6
sonstige Erlöse	42,1	39,5
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung (brutto)	131,5	125,3
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-58,7	-51,8
Personalaufwand	-9,8	-7,7
davon IPO-Kosten	-2,1	0,0
Abschreibungen	-1,1	-1,1
sonstige betriebliche Aufwendungen	-4,5	-6,4
IPO-Kostenerstattung	2,1	0,0
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-72,0	-67,0
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	59,5	58,3

Die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung sind im Berichtszeitraum um 6,2 Mio. € gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Wesentliche Treiber der Entwicklung waren höhere Nettokaltmieten in Höhe von 89,2 Mio. € (Vergleichszeitraum: 85,6 Mio. €), die um 4,2% gestiegen sind.

Die umlagefähigen Betriebskosten lagen im Berichtszeitraum 2,2 Mio. € höher als im Vergleichszeitraum. Dies trug zum Anstieg der Aufwendungen für bezogene Leistungen bei. Gleichzeitig führte dies zum Anstieg der Aktivierung unfertiger Leistungen aus Betriebskosten, die in den sonstigen Erlösen ausgewiesen wird. Die Instandhaltungsaufwendungen sind im Berichtszeitraum um 5,1 Mio. € auf 12,2 Mio. € angestiegen. Dieser temporäre Effekt ist als wesentlicher Treiber für einen unterproportionalen Anstieg des Ergebnisses aus Vermietung und Verpachtung verantwortlich.

Nach erfolgreichem Abschluss des Börsengangs im Februar 2013 wurden Erfolgsprämien an die Mitarbeiter in Höhe von 4,7 Mio. € gewährt.

Der den Umsatzkosten aus Vermietung und Verpachtung zuzuordnende Anteil dieser Personalaufwendungen beträgt 2,1 Mio. €. Die Erfolgsprämien wurden vollständig an die Gesellschafter Restio B.V. und Perry Luxco RE weiterbelastet.

Die LEG-Gruppe hat im Berichtszeitraum unter Beachtung und Berücksichtigung der Sozialcharta-Vorgaben gezielt in ihre Bestände investiert. Die Gesamtinvestitionen fielen mit 19,2 Mio. € um 2,8 Mio. € höher aus als im Vergleichszeitraum.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG DES ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIENBESTANDS		
Mio. €	01.01.- 31.03.2013	01.01.- 31.03.2012
Instandhaltungsaufwand des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands	12,2	7,1
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7,0	9,3
Gesamtinvestition	19,2	16,4
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	6,04	5,97
Durchschnittliche Investition (€ je qm)	3,2	2,7

Im Berichtszeitraum wurden dabei wertsteigernde Maßnahmen in Höhe von 7,0 Mio. € durchgeführt (Vergleichszeitraum 9,3 Mio. €). Gegenüber dem Vergleichszeitraum stieg der Instandhaltungsaufwand um 5,1 Mio. €. Es wurden weniger Modernisierungsprojekte durchgeführt.

Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN		
Mio. €	01.01.- 31.03.2013	01.01.- 31.03.2012
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1,8	2,6
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,7	-3,0
Umsatzkosten von veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-0,2
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,6

Aufgrund von gezielten Portfoliobereinigungen wurden auch im Berichtszeitraum in geringem Umfang (37 Wohneinheiten) als Finanzinvestition gehaltene Immobilien veräußert. Die LEG-Gruppe konnte diese Veräußerungsobjekte im Berichtszeitraum leicht über Buchwert verkaufen.

Personal- und Sachaufwendungen zur Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien blieben nahezu unverändert gegenüber dem Vergleichszeitraum.

Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON VORRATSIMMOBILIEN		
Mio. €	01.01.- 31.03.2013	01.01.- 31.03.2012
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	0,4	1,5
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,3	-1,2
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-1,0	-1,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,9	-1,0

Der Verkauf der restlichen Objekte aus der ehemaligen Development-Sparte wurde im Berichts-

zeitraum fortgesetzt. Der zum 31. März 2013 im Vorratsvermögen verbliebene Immobilienbestand beträgt noch 16,1 Mio. €, davon 11,7 Mio. € Grundstücke in der Erschließung.

Einsparungen im Personalbereich trugen zum leichten Rückgang der Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien gegenüber dem Vergleichszeitraum bei.

Ergebnis aus sonstigen Leistungen

SONSTIGE LEISTUNGEN		
Mio. €	01.01.- 31.03.2013	01.01.- 31.03.2012
Erlöse aus sonstigen Leistungen	2,5	2,9
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-1,7	-2,2
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,8	0,7

Im Ergebnis aus sonstigen Leistungen wird im Wesentlichen die Einspeisung von Strom und Wärme ausgewiesen.

Das Geschäftsvolumen für Verwaltungsleistungen fremder Immobilien wurde in 2012 weiter reduziert; bestehende Verträge wurden zum 31. Dezember 2012 zum Teil beendet. In 2013 werden fremde Immobilien nur noch in unwesentlichem Ausmaß betreut.

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN		
Mio. €	01.01.- 31.03.2013	01.01.- 31.03.2012
IPO-Kostenerstattung	8,2	0,0
Personalaufwand	-8,4	-4,5
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-0,3	-0,3
Abschreibungen	-0,5	-0,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10,4	-2,3
Sonstige Steuern	0,0	-0,1
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-11,4	-7,7

Die unternehmensweiten Aktivitäten zur Vorbereitung und Durchführung des Börsengangs verursachten im ersten Quartal 2013 höhere Beratungsaufwendungen im Vergleich zum Vorjahresquartal. Die Verwaltungs- und andere Aufwendungen des Vergleichszeitraums profitierten von einem positiven Sondereffekt aus der Auflösung von Rückstellungen.

Der unmittelbar durch den Börsengang verursachte Anteil der Beratungs-, Sach- und Versicherungsaufwendungen (5,7 Mio. €), sowie für den erfolgreichen Börsengang an Mitarbeiter gewährte Erfolgsprämien (4,7 Mio. €) wurden ebenfalls an die Anteilseigner Saturea B.V. und Perry Luxco RE weiterbelastet und sind somit ergebnisneutral.

Die gewährten Erfolgsprämien an Mitarbeiter in Höhe von 4,7 Mio. € teilen sich wie folgt auf:

- 2,5 Mio. € an Mitarbeiter im Verwaltungsbereich
- 2,1 Mio. € an Mitarbeiter aus der Vermietung und Verpachtung
- 0,1 Mio. € an Mitarbeiter im Vertrieb von Vorratsimmobilien

Die IPO-Kostenerstattung beträgt somit 10,4 Mio. € im Berichtszeitraum; davon sind

- 8,2 Mio. € dem Verwaltungsaufwand
- 2,1 Mio. € den Umsatzkosten aus Vermietung und Verpachtung und
- 0,1 Mio. € den Umsatzkosten aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien zuzuordnen.

Neben den erstatteten Erfolgsprämien von 2,5 Mio. € trugen 1,0 Mio. € aus der bilanziellen

Erfassung der Long-Term-Incentive-Verträge zu einem Anstieg der Personalaufwendungen bei.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen blieben unter Berücksichtigung der IPO-Kostenerstattung von 5,7 Mio. € und eines positiven Einmaleffektes im Vorjahr nahezu unverändert.

Finanzergebnis

FINANZERGEBNIS		
Mio. €	01.01.- 31.03.2013	01.01.- 31.03.2012
Zinserträge	0,2	0,4
Zinsaufwendungen	-35,1	-36,1
Zinsergebnis (netto)	-34,9	-35,7
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	0,1	1,4
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-1,7	-0,2
Finanzergebnis	-36,5	-34,5

Die im Berichtszeitraum aus Refinanzierungen valuierten Beträge resultierten aus bereits in 2012 abgeschlossenen Verträgen. Vorfälligkeitsentschädigungen, die auf in 2013 valuierte Refinanzierungen entfallen, wurden daher bereits zum 31.12.2012 abgegrenzt. Im Gegensatz zum Vergleichszeitraum (Vorfälligkeitsentschädigungen 1,1 Mio. €) entstanden im Berichtszeitraum somit keine Aufwendungen für Vorfälligkeitsentschädigungen.

Im Rahmen der Refinanzierungen konnte die Durchschnittsverzinsung gesenkt werden. Der unter anderem um Vorfälligkeitsentschädigungen bereinigte zahlungswirksame Zinsaufwand sank somit auf 20,6 Mio. € (Vergleichszeitraum: 22,0 Mio. €). Der zahlungswirksame Zinsaufwand unterliegt unterjährigen Schwankungen.

Überleitung zum FFO

Eine wesentliche Steuerungskennzahl der LEG-Gruppe stellt der FFO 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 2012

entnommen werden.

Die Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO stellt sich für den Berichts- und Vergleichszeitraum wie folgt dar:

ERMITTLUNG DES FFO I, FFO II UND AFFO		
Mio. €	01.01.- 31.03.2013	01.01.- 31.03.2012
Periodenergebnis nach IFRS	11,3	17,1
Zinserträge	-0,2	-0,4
Zinsaufwendungen	35,1	36,1
Zinsergebnis (netto)	34,9	35,7
Sonstige finanzielle Aufwendungen	1,6	-1,2
Ertragsteuern	0,6	-1,2
EBIT	48,4	50,4
Abschreibungen	2,1	2,2
EBITDA	50,5	52,6
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	0,0
Anteilsbasierte Vergütung	1,0	0,0
Projektkosten mit Einmalcharakter	1,8	2,0
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	-0,2	-0,2
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,2	0,6
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,9	1,0
Bereinigtes EBITDA	54,2	56,0
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-20,6	-22,0
Zahlungswirksame Ertragssteuern	0,2	1,5
FFO I (ohne Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	33,8	35,5
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,6
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	33,6	34,9
Capex	-7,0	-9,3
Capex-adjustiertes FFO I (AFFO)	26,8	26,2

Der FFO I (ohne Ergebnis aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) liegt im Berichtszeitraum mit 33,8 Mio. € um 4,8% niedriger als im Vergleichszeitraum (35,5 Mio. €), was im Wesentlichen auf den um 5,1 Mio. € gestiegenen Instandhaltungsaufwand zurückzuführen ist. Zudem lagen die Erstattungen von Körperschafts- und Gewerbesteuern für vergangene Geschäftsjahre im Berichtszeitraum um 1,3 Mio. € unter denen des Vergleichszeitraums. Dem gegenüber stehen um 3,6 Mio. € gestiegene Nettokaltmieten und eine Reduzierung des zahlungswirksamen Zinsaufwandes um 1,4 Mio. €.

Im Saldo lag der FFO I damit im Berichtszeitraum 1,7 Mio. € niedriger als im Vergleichszeitraum.

Vermögenslage (Verkürzte Bilanz)

VERMÖGENSLAGE (VERKÜRZTE BILANZ)		
Mio. €	31.03.2013	31.12.2012
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.943,2	4.937,1
Andere langfristige Vermögenswerte	111,3	114,1
Langfristige Vermögenswerte	5.054,5	5.051,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	71,8	50,7
Flüssige Mittel	120,2	133,7
Kurzfristige Vermögenswerte	192,0	184,4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	4,5	2,2
Summe Aktiva	5.251,0	5.237,8
Eigenkapital	2.147,3	2.085,5
Finanzschulden (langfristig)	2.302,4	2.102,9
Andere langfristige Schulden	473,2	480,2
Langfristiges Fremdkapital	2.775,6	2.583,1
Finanzschulden (kurzfristig)	185,7	396,8
Andere kurzfristige Schulden	142,4	172,4
Kurzfristiges Fremdkapital	328,1	569,2
Summe Passiva	5.251,0	5.237,8

Die Bilanzsumme beträgt zum Berichtsstichtag 5.251,0 Mio. € (31. Dezember 2012: 5.237,8 Mio. €).

Auf der Aktivseite bilden die langfristigen Vermögenswerte mit 5.054,5 Mio. € die größte Bilanzposition. Die wesentlichen Vermögenswerte

der LEG-Gruppe stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 4.943,2 Mio. € per 31. März 2013 (31. Dezember 2012: 4.937,1 Mio. €) dar, was rechnerisch 94,1% der Bilanzsumme (31. Dezember 2012: 94,2%) entspricht.

Wesentliche Passiva sind das ausgewiesene Eigenkapital in Höhe von 2.147,3 Mio. € (31. Dezember 2012: 2.085,5 Mio. €) sowie die Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 2.488,1 Mio. € (31. Dezember 2012: 2.499,7 Mio. €).

Aus der IPO-Kostenerstattung in Höhe von 10,4 Mio. € für den Berichtszeitraum sowie 7,4 Mio. € für das Geschäftsjahr 2012 sind bis zum 31. März 2013 17,8 Mio. € Forderungen aufgelaufen. Diese werden in den Forderungen und sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Im Berichtszeitraum wurden 40,5 Mio. € von den Gesellschaftern Perry Luxco S.à r.l. und Restio B.V. durch Übertragung eines Gesellschafterdarlehens an die LEG Immobilien AG in die Kapitalrücklage eingezahlt. Die Transaktion führte zur Umwandlung von kurzfristigem Fremdkapital (andere kurzfristige Schulden) in Eigenkapital.

Net Asset Value (NAV)

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

Die LEG-Gruppe weist zum 31. März 2013 einen EPRA-NAV in Höhe von 2.422,7 Mio. € aus, was einem EPRA-NAV pro Aktie von 45,74 € entspricht.

EPRA-NAV		
Mio. €	31.03.2013	31.12.2012
Eigenkapital	2.147,3	2.085,5
Hinweis: Gesellschafterdarlehen in EK umzuwandeln		40,5
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	0,0	0,0
NAV	2.147,3	2.085,5
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	78,9	89,7
Latente Steuern	196,5	193,1
EPRA-NAV	2.422,7	2.368,3
Anzahl Stammaktien	52.963.444	
EPRA-NAV pro Aktie in €	45,74	

Loan to Value Ratio (LTV)

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen hat sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2012 leicht verringert. Es ergibt sich eine Loan to Value Ratio (LTV) in Höhe von 47,86 % (31. Dezember 2012: 47,90 %). In dieser Stichtagsbetrachtung ist noch nicht die zahlungswirksame Erstattung der IPO-Kosten von 17,8 Mio. € enthalten.

LOAN TO VALUE RATIO		
Mio. €	31.03.2013	31.12.2012
Finanzschulden	2.488,1	2.499,7
Abzüglich flüssige Mittel	120,2	133,7
Nettofinanzverbindlichkeiten	2.367,9	2.366,0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.943,2	4.937,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	4,5	2,2
	4.947,7	4.939,3
Loan to Value Ratio (LTV) in %	47,86	47,90

Finanzlage

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 11,3 Mio. € (Vergleichszeitraum: Periodenergebnis in Höhe von 17,1 Mio. €) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtstichtag 2.147,3 Mio. € (31. Dezember 2012: 2.085,5 Mio. €). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 40,9% (31. Dezember 2012: 39,8%).

Im Zuge der Refinanzierung wurden in 2013 Darlehen in Höhe von 200,6 Mio. € bis zum 31.03.2013 valutierend aufgenommen. Die neu aufgenommenen Darlehen wurden im Wesentlichen zur Rückführung bestehender Darlehen verwendet.

Durch Übertragung eines Gesellschafterdarlehens von Restio B.V. und Perry Luxco S.à r.l. an die LEG Immobilien AG (als Einzahlung in die Kapitalrücklage) wurde das Eigenkapital mit zusätzlichen 40,5 Mio. € gestärkt.

NACHTRAGS- BERICHT

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG		
Mio. €	01.01.- 31.03.2013	01.01.- 31.03.2012
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	14,8	44,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-8,0	-7,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-20,3	-6,5
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-13,5	30,6

Im Berichtszeitraum wurde ein Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit in Höhe von 14,8 Mio. € erwirtschaftet (Vergleichszeitraum: 44,6 Mio. €). Im Berichtszeitraum waren höhere Auszahlungen für den Börsengang, für weitere einmalige Projektkosten sowie für höheren Instandhaltungsaufwand fällig. Demgegenüber führten Zahlungsverchiebungen im Zuge der SAP-Einführungen im Vergleichszeitraum dazu, dass ein größerer Anteil von Rechnungen nach dem 31. März 2012 beglichen wurde. Diese Effekte führen zu einem Rückgang des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit trotz gestiegener Nettokaltmieten und niedrigeren zahlungswirksamen Zinsaufwendungen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beträgt -8,0 Mio. € (Vergleichszeitraum: -7,5 Mio. €) und beinhaltet sowohl im Berichts- als auch im Vergleichszeitraum im Wesentlichen Auszahlungen für wertverbessernde Modernisierungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2012 waren im Zuge der Refinanzierung Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von 10,4 Mio. € abzugrenzen. Diese wurden im Berichtszeitraum bezahlt und trugen maßgeblich dazu bei, dass der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit einen höheren negativen Auszahlungssaldo zeigt als im Vergleichszeitraum.

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

Akquisition

Am 15.05.2013 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über rund 2.200 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von 6,1 Mio. €. Das Portfolio liegt schwerpunktmäßig in den stabilen Märkten und weist hohe Synergien zu unserem Bestand auf. Die Ist-Miete liegt bei 4,74 € pro Quadratmeter, der anfängliche Leerstand bei 8% und die anfängliche FFO-Rendite liegt über den Renditezielen der LEG für Ankäufe. Der wirtschaftliche Übergang ist für den 01.08.2013 geplant. Über den Kaufpreis wurde mit dem Verkäufer eine Vertraulichkeitsvereinbarung geschlossen.

Finanzierung

Nach dem Zwischenbilanzstichtag 31. März 2013 wurden in einzelnen Konzerngesellschaften weitere Darlehenstranchen aus Refinanzierungen in Höhe von 21,6 Mio. € gezogen.

Im Mai 2013 erfolgte die vorzeitige Refinanzierung eines verbleibenden 72,5-Mio.-€-Darlehens, das eine Restlaufzeit bis September 2013 hatte. Die Refinanzierung wurde mit einer deutschen Pfandbriefbank abgeschlossen und mit einer Laufzeit von 10 Jahren ausgestattet.

RISIKO-/CHANCEN-
BERICHT

Die Risiken und Chancen, denen die LEG im Rahmen ihrer laufenden Geschäftstätigkeit ausgesetzt ist, wurden im Geschäftsbericht 2012 ausführlich dargestellt. Im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2013 sind keine weiteren Risiken eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen.

PROGNOSE-
BERICHT

Mit der operativen Entwicklung des ersten Quartals 2013 sehen wir unsere Unternehmensprognose für das Gesamtjahr 2013 bestätigt. Die LEG geht in ihrem Basisszenario – das heißt ohne die Berücksichtigung weiterer Zukäufe – von einem FFO I (ohne Verkaufsergebnis) in einer Bandbreite von 137 Mio. € bis 140 Mio. € aus. Grundlage dieser Prognose ist eine angestrebte Steigerung der Mieterlöse von über 2% auf vergleichbarer Fläche, eine weitere Reduzierung der Leerstände (mittelfristig unter 3%) sowie Investitionen und Instandhaltung um die 13 € pro qm p.a., um den Immobilienbestand auch nachhaltig wertorientiert zu entwickeln und damit auch die Anforderungen der Sozialcharta von 12,50 € zu übertreffen. Die geplanten jährlichen Investitionen und Instandhaltungsmaßnahmen liegen damit unverändert in einer Bandbreite von 77-80 Mio. €.

Zusätzliches Wachstum soll durch wertsteigernde Akquisitionen generiert werden. In 2013 sollen insgesamt rund 5.000 Einheiten angekauft werden, von denen durch den Ankauf eines Portfolios zum 01.08.2013 bereits rund 2.200 Einheiten realisiert worden sind. Dieser bereits getätigte Ankauf wird den FFO I in 2013 voraussichtlich um weitere rund 1 Mio. € erhöhen. Weitere Portfolios befinden sich aktuell in der Prüfphase.

Von dem erwirtschafteten FFO I sollen 65% als Dividende ausgeschüttet werden.

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

KONZERNBILANZ ZUM 31.03.2013	25
KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG ZUM 31.03.2013	26
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG 31.03.2013	27
ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS	28
KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	40

LEG IMMOBILIEN AG

KONZERNBILANZ ZUM 31.03.2013

AKTIVA		
Mio. €	31.03.2013	31.12.2012
Langfristige Vermögenswerte	5.054,5	5.051,2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.943,2	4.937,1
Sachanlagen	70,7	72,3
Immaterielle Vermögenswerte	5,5	5,9
Anteile an assoziierten Unternehmen	8,3	8,3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5,0	4,9
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1,9	1,9
Aktive latente Steuern	19,9	20,8
Kurzfristige Vermögenswerte	196,5	186,6
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	16,3	17,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	53,3	31,3
Forderungen aus Ertragsteuern	2,2	2,0
Flüssige Mittel	120,2	133,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	4,5	2,2
Summe Aktiva	5.251,0	5.237,8

PASSIVA		
Mio. €	31.03.2013	31.12.2012
Eigenkapital	2.147,3	2.085,5
gezeichnetes Kapital	53,0	53,0
Kapitalrücklage	477,6	436,1
Kumulierte sonstige Rücklagen	1.591,1	1.571,5
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	2.121,7	2.060,6
Nicht beherrschende Anteile	25,6	24,9
Langfristige Schulden	2.775,6	2.583,1
Pensionsrückstellungen	122,8	121,5
Sonstige Rückstellungen	12,1	12,2
Finanzschulden	2.302,4	2.102,9
Sonstige Schulden	90,0	101,2
Steuerschulden	31,8	31,4
Passive latente Steuern	216,5	213,9
Kurzfristige Schulden	328,1	569,2
Pensionsrückstellungen	4,4	5,8
Sonstige Rückstellungen	18,3	20,1
Steuerrückstellungen	0,0	0,1
Finanzschulden	185,7	396,8
Sonstige Schulden	99,8	125,5
Steuerschulden	19,9	20,9
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	-	-
Summe Passiva	5.251,0	5.237,8

LEG IMMOBILIEN AG

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG ZUM 31.03.2013

Mio. €	01.01.-31.03.2013	01.01.-31.03.2012
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	59,5	58,3
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	131,5	125,3
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-72,0	-67,0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,6
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1,8	2,6
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,7	-3,0
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-0,2
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	0,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,9	-1,0
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	0,4	1,5
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,3	-1,2
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-1,0	-1,3
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,8	0,7
Erlöse aus sonstigen Leistungen	2,5	2,9
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-1,7	-2,2
Verwaltungs- und sonstige Aufwendungen	-11,4	-7,7
Andere Erträge und Aufwendungen	0,6	0,7
Operatives Ergebnis	48,4	50,4
Zinserträge	0,2	0,4
Zinsaufwendungen	-35,1	-36,1
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstige Beteiligungen	0,1	1,4
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-1,7	-0,2
Ergebnis vor Ertragsteuern	11,9	15,9
Ertragsteuern	-0,6	1,2
Periodenergebnis	11,3	17,1
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge		
Davon Recycling		
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	8,6	-7,3
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	11,1	-9,8
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-2,5	2,5
Davon Non-Recycling		
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	0,0	0,0
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	0,0	0,0
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	0,0	0,0
Gesamtperiodenergebnis	19,9	9,8
Vom Periodenergebnis entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteile	0,3	2,3
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	11,0	14,8
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteile	0,3	1,1
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	19,6	8,7
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €	0,2	1,1

LEG IMMOBILIEN AG

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG ZUM 31.03.2013

Mio. €	01.01.-31.03.2013	01.01.-31.03.2012
Periodenergebnis vor Steuern, Zinsaufwendungen und -erträgen	46,8	51,7
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	2,1	2,2
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	-0,1	0,4
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	-0,2	-0,3
Gewinne/Verluste aus der Zeitwertbewertung von Derivaten	1,7	0,2
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	-4,5	0,9
Abnahme/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-23,8	-10,7
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	14,5	22,4
Erfolgswirksame Veränderung der latenten Steuern	-0,9	-0,3
Zinsauszahlungen	-20,9	-22,3
Zinseinzahlungen	0,3	0,3
Erhaltene Steuern	0,3	0,1
Gezahlte Steuern	-0,5	0,0
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	14,8	44,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlung für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-9,6	-8,6
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1,8	2,6
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-0,2	-1,4
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,0	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	-	-0,2
Einzahlungen aus Abgängen von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	-	0,1
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-8,0	-7,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	234,4	140,4
Tilgung von Bankdarlehen	-253,9	-146,1
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-0,8	-0,8
Darlehensgewährungen durch Gesellschafter	-	-
Darlehensrückzahlungen an Gesellschafter	-	-
Kapitaleinzahlungen	-	-
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-
Ausschüttungen und Entnahmen aus den Rücklagen von nicht beherrschenden Anteilen	-	-
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-20,3	-6,5
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-13,5	30,6
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	133,7	81,8
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	120,2	112,4
Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	120,2	112,4
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	120,2	112,4

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANHANGANGABEN ZUM IFRS-KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31.03.2013

1. Grundlage des Konzerns

Die LEG Immobilien AG, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG Immo“; vormals LEG Immobilien GmbH, vormals Lancaster GmbH & Co. KG) 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 2013 hielt die LEG-Gruppe 91.917 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 wesentlichstes Tochterunternehmen der LEG Immo wurde 1970 gegründet. Geschäftsansässig ist die Gesellschaft ebenfalls in der Hans-Böckler-Straße 38, 40476 Düsseldorf. Sie ist 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. €) 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 anzuwenden 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 Konjunktoreinflüssen.

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die für den Konzernzwischenabschluss der LEG-Gruppe angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 der LEG Immo dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2013 ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 zu lesen.

Die ab dem 1. Januar 2013 verpflichtend neu anzuwendenden Standards und Interpretationen hat die LEG-Gruppe vollständig angewandt.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie der derivativen Finanzinstrumente entspricht der Definition des IFRS 13. IFRS 13.9 definiert den beizulegenden Zeitwert als den Betrag, der im Rahmen einer gewöhnlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungstag bei der Veräußerung eines Vermögenswerts oder Übertragung einer Verbindlichkeit erhalten bzw. gezahlt würde. Die Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen. Zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Erläuterungen im Konzernabschluss. Hinsichtlich der Auswirkungen aus der Erstanwendung des IFRS 13 bei den derivativen Finanzinstrumenten siehe Kapitel 9.

Zusammenfassend ergibt sich nachfolgende Fair-Value-Hierarchie:

FAIR-VALUE-HIERARCHIE			
	Level 1	Level 2	Level 3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien			X
Finanzschulden		X	
Sonstige Schulden (insbesondere Derivate)		X	

4. Veränderungen im Konzern

Im Zwischenberichtszeitraum haben sich keine Veränderungen im Konzern ergeben.

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 2012 verwiesen.

6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Am 31. März 2013 hielt die LEG-Gruppe 90.921 Wohnungen und 996 Gewerbeeinheiten im Bestand. Die **als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** haben sich im Geschäftsjahr 2012 und in 2013 bis zum Stichtag des Konzernzwischenabschlusses wie folgt entwickelt:

ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN		
Mio. €	31.03.2013	31.12.2012
Buchwert zum 01.01.	4.937,1	4.736,1
Zukäufe	3,1	52,5
Sonstige Zugänge	7,0	41,4
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-4,0	-13,1
Umgliederung in Sachanlagen	0,0	-0,3
Umgliederung aus Sachanlagen	-	0,1
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	0,0	120,3
Buchwert zum 31.03./31.12.	4.943,2	4.937,1

Die Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte betrifft im Wesentlichen einen Blockverkauf in Bergheim sowie Einzelverkäufe aus dem Wohnungsbestand.

Da im Zwischenberichtszeitraum 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 2012 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 dem Konzerneigenkapitalsspiegel ersichtlich.

Die **Finanzschulden** setzen sich wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN		
Mio. €	31.03.2013	31.12.2012
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	2.462,8	2.473,7
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	25,3	26,0
Finanzschulden	2.488,1	2.499,7

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

In den ersten drei Monaten 2013 erfolgten bei der LEG NRW GmbH, LEG Wohnen GmbH und bei der GeWo Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH neue Refinanzierungen mit einem Volumen von insgesamt 200,6 Mio. €. Dies führte zu einer Reduzierung der Anzahl an Darlehen.

Weitere Valutierungen in Höhe von 33,8 Mio. € und nicht zahlungswirksame Bewertungseffekte erhöhten die Darlehensverbindlichkeiten. Als gegenläufiger Effekt sind planmäßige und außerplanmäßige Rückführungen aus bereits bestehenden Finanzierungen ursächlich für die Reduzierung des Gesamt-

volumens der Darlehensverbindlichkeiten.

ENDFÄLLIGKEITEN FINANZSCHULDEN AUS DER IMMOBILIENFINANZIERUNG				
Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
31.03.2013	182,1	979,9	1.300,8	2.462,8
31.12.2012	393,2	784,6	1.295,9	2.473,7

Die wesentlichen Änderungen im Bereich der Restlaufzeit kleiner einem Jahr im Gegensatz zum Abschluss 31.12.2012 resultieren aus dem Abgang der Darlehensverbindlichkeiten aufgrund der Refinanzierungen. Diese wurden bereits per 31. Dezember 2012 als kurzfristige Verbindlichkeiten klassifiziert. Die aufgrund der Refinanzierungen veränderte Kapitalstruktur führte zu einer Erhöhung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten größer einem Jahr.

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:

ERLÖSE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG		
Mio. €	01.01.-31.03.2013	01.01.-31.03.2012
Mieterlöse	131,3	125,2
Sonstige Umsatzerlöse	0,2	0,1
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	131,5	125,3

UMSATZKOSTEN UND ERGEBNIS DER VERMIETUNG UND VERPACHTUNG		
Mio. €	01.01.-31.03.2013	01.01.-31.03.2012
Bezogene Leistungen	-46,5	-44,7
Laufende Instandhaltung	-12,2	-7,1
Personalaufwand	-9,8	-7,7
Abschreibungen	-1,1	-1,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4,5	-6,4
Kostenerstattung IPO durch den Gesellschafter	2,1	0,0
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-72,0	-67,0
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	59,5	58,3

Der Anstieg der Mieterlöse im ersten Quartal 2013 gegenüber dem ersten Quartal in 2012 ergibt sich unter anderem aus einer Steigerung der Nettokaltmiete sowie einem Rückgang der Leerstandsquote.

Im Rahmen des erfolgreichen Börsengangs der Gesellschaft wurden Erfolgsprämien an Mitarbeiter in Höhe von 4,7 Mio. € gewährt. Der den Umsatzkosten aus Vermietung und Verpachtung zuzuordnende Anteil dieser Aufwendungen beträgt 2,1 Mio. € 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:

ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN		
Mio. €	01.01.-31.03.2013	01.01.-31.03.2012
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1,8	2,6
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,7	-3,0
Ertrag/Verlust aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,1	-0,4
Mio. €	01.01.-31.03.2013	01.01.-31.03.2012
Personalaufwand	-0,3	-0,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0,0	-0,1
Bezogene Leistungen	-	0,0
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-0,2
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,6

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

VERWALTUNGS- UND SONSTIGE AUFWENDUNGEN		
Mio. €	01.01.-31.03.2013	01.01.-31.03.2012
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10,4	-2,4
Personalaufwand	-8,4	-4,5
Bezogene Leistungen	-0,3	-0,3
Abschreibungen	-0,5	-0,5
Kostenerstattung IPO durch den Gesellschafter	8,2	0,0
Verwaltungs- und sonstige Aufwendungen	-11,4	-7,7

Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus der Vorbereitung des IPO der Gesellschaft. Im Vergleich zum Vorjahresquartal sind insbesondere höhere Beratungskosten angefallen. Im Rahmen des erfolgreichen Börsengangs wurden Erfolgsprämien an Mitarbeiter in Höhe von 4,7 Mio. € gewährt, davon 2,5 Mio. € an Mitarbeiter im Verwaltungsbereich. Der unmittelbar durch den Börsengang verursachte Anteil der Beratungs- und Sachaufwendungen in Höhe von 5,7 Mio. € sowie die Erfolgsprämien an Mitarbeiter in Höhe von 4,7 Mio. € wurden an die Anteilseigner Saturea B.V. und Perry Luxco RE weiterbelastet.

Das **Zinsergebnis** setzt sich wie folgt zusammen:

ZINSERTRÄGE		
Mio. €	01.01.-31.03.2013	01.01.-31.03.2012
Zinserträge aus Bankguthaben	0,2	0,3
Übrige Zinserträge	0,0	0,1
Zinserträge	0,2	0,4

ZINSAUFWENDUNGEN		
Mio. €	01.01.-31.03.2013	01.01.-31.03.2012
Zinsaufwendungen aus Immobilienfinanzierung	-18,8	-20,0
Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation	-10,2	-10,8
Vorfälligkeitsentschädigungen	0,0	-1,1
Zinsaufwand aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	-4,0	-2,2
Zinsaufwand Änderung Pensionsrückstellungen	-1,0	-1,1
Zinsaufwand aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-0,6	-0,1
Zinsaufwendungen aus der Leasingfinanzierung	-0,4	-0,4
Übrige Zinsaufwendungen	-0,1	-0,4
Zinsaufwendungen	-35,1	-36,1

Der Rückgang der Zinsaufwendungen aus der Immobilienfinanzierung ist auf die im Zwischenberichtszeitraum getätigten Refinanzierungen zurückzuführen. Die Vorfälligkeitsentschädigungen für die Refinanzierungen im ersten Quartal 2013 wurden bereits im Jahresabschluss 2012 berücksichtigt. Die Erhöhung des Zinsaufwands aus Zinsderivaten resultiert aus dem Abschluss von neuen Zinsderivaten in 2013.

Ertragsteuern

ERTRAGSTEUERN		
Mio. €	01.01.-31.03.2013	01.01.-31.03.2012
Laufende Ertragsteuern	0,2	1,6
Steuerlatenzen	-0,8	-0,4
Ertragsteuern	-0,6	1,2

Die Veränderung der Steuerlatenzen im ersten Quartal 2013 gegenüber dem ersten Quartal 2012 resultiert im Wesentlichen aus der Anwendung unterschiedlicher effektiver Konzernsteuerquoten. Zum 31. März 2013 wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 21,3 % (im Vorjahresquartal: 2,1 %) gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung für 2013 unterstellt.

Für die Berechnung der Ertragsteuern für das erste Quartal 2012 wurde die tatsächliche effektive Konzernsteuerquote vom 31. Dezember 2012 in Höhe von 2,1 % verwendet. Weiterhin wurden in den Steuerlatenzen für das erste Quartal 2013 in Höhe von 1,7 Mio. € erfolgswirksame Veränderungen der

aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge gegenüber dem 31. Dezember 2012 erfasst. Zum 31. März 2013 sind aktive latente Steuern in Höhe von 25,7 Mio. € direkt im Eigenkapital aufgrund der erfolgsneutralen Bewertung der derivativen Finanzinstrumente und der Pensionsrückstellungen erfasst (31. Dezember 2012: 28,2 Mio. €).

8. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung

Konzernsegmentberichterstattung für den Zeitraum 1. Januar bis zum 31. März 2013

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG 01.01.-31.03.2013				
Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung	129,8	1,7	0,0	131,5
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-71,7	0,0	-0,3	-72,0
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	58,1	1,7	-0,3	59,5
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,1	-0,1	0,0	-0,2
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,0	-0,9	0,0	-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	0,0	0,0	0,6
Segmentergebnis	52,7	-3,4	-0,9	48,4
Bilanzposition				
Segmentvermögen (IAS 40)	4.867,3	75,9	0,0	4.943,2
Kennzahlen				
Mietfläche in qm	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

Konzernsegmentberichterstattung für den Zeitraum 1. Januar bis zum 31. März 2012

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG 01.01.-31.03.2012				
Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung	124,1	1,5	-0,3	125,3
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-67,2	0,3	-0,1	-67,0
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	56,9	1,8	-0,4	58,3
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,5	-0,1	0,0	-0,6
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,2	0,8	0,0	-1,0
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	1,7	8,4	-9,4	0,7
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-9,0	-5,2	6,5	-7,7
Andere Erträge	0,6	0,1	0,0	0,7
Segmentergebnis	49,5	4,2	-3,3	50,4
Bilanzposition				
Segmentvermögen (IAS 40)	4.663,2	76,5	-0,6	4.739,1
Kennzahlen				
Mietfläche in qm	5.779.688	3.898		5.783.586
Monatliche Sollmiete zum Stichtag	27,8	0,0		27,8
Leerstandsquote nach Wohneinheiten in %	4,1	4,1		4,1

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 beizulegende 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 7.27A (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputdaten).

Bei der Ermittlung des Fair Values der Derivate werden erstmalig per 31. März 2013 sowohl das eigene Risiko als auch das Kontrahentenrisiko nach IFRS 13 berücksichtigt.

BEWERTUNGSKATEGORIEN UND -KLASSEN DER FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN 31.03.2013				
Mio. €	Bewertung (IAS 39)		Bewertung (IAS 17)	
	Buchwerte laut Bilanz 31.03.2013	Fortgeführte Anschaffungskosten	Zeitwert erfolgswirksam	Zeitwert 31.03.2013
Aktiva				
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5,0			5,0
LaR	0,1	0,1	0,0	0,1
AfS	4,9	4,9		4,9
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	55,2			55,2
LaR	52,7	52,7		52,7
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	2,5			2,5
Flüssige Mittel	120,2			120,2
LaR	120,2	120,2		120,2
Summe	180,4	177,9	0,0	180,4
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39				
LaR	173,0	173,0		173,0
AfS	4,9	4,9		4,9
Passiva				
Finanzschulden	-2.488,1			-2.656,5
FLAC	-2.462,8	-2.462,8		-2.631,0
Schulden aus Leasingfinanzierung	-25,3		-25,3	-25,5
Sonstige Schulden	-189,8			-189,8
FLAC	-26,7	-26,7		-26,7
Derivate HFT	-3,0		-3,0	-3,0
Derivate im Hedge Accounting	-74,2	0,0	0,0	-74,2
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-85,9			-85,9
Summe	-2.677,9	-2.489,5	-3,0	-2.846,3
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39				
FLAC	-2.489,5	-2.489,5		-2.657,7
Derivate HFT	-3,0		-3,0	-3,0

LaR = Loans and Receivables
 HFT = Held for Trading
 AfS = Available for Sale

FLAC = Financial Liabilities at Cost
 FAHT = Financial Assets Held for Trading
 FLHFT = Financial Liabilities Held for Trading

BEWERTUNGSKATEGORIEN UND -KLASSEN DER FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN 31.12.2012

Mio. €	Bewertung (IAS 39)		Bewertung (IAS 17)	
	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2012	Fortgeführte Anschaffungskosten	Zeitwert erfolgswirksam	Zeitwert 31.12.2012
Aktiva				
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4,9			4,9
LaR	0,1	0,1	0,0	0,1
AfS	4,8	4,8		4,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	33,2			33,2
LaR	31,7	31,7		31,7
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	1,5			1,5
Flüssige Mittel	133,7			133,7
LaR	133,7	133,7		133,7
Summe	171,8	170,3	0,0	171,8
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39				
LaR	165,5	165,5		165,5
AfS	4,8	4,8		4,8
Passiva				
Finanzschulden	-2.499,7			-2.678,8
FLAC	-2.473,7	-2.473,7		-2.653,5
Schulden aus Leasingfinanzierung	-26,0		-26,0	-25,3
Sonstige Schulden	-226,7			-226,7
FLAC	-76,8	-76,8		-76,8
Derivate HFT	-5,6		-5,6	-5,6
Derivate im Hedge Accounting	-84,1	0,0	0,0	-84,1
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-60,2			-60,2
Summe	-2.726,4	-2.550,5	-5,6	-2.905,5
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39				
FLAC	-2.550,5	-2.550,5		-2.730,3
Derivate HFT	-5,6		-5,6	-5,6

LaR = Loans and Receivables
HFT = Held for Trading
AfS = Available for Sale

FLAC = Financial Liabilities at Cost
FAHT = Financial Assets Held for Trading
FLHFT = Financial Liabilities Held for Trading

10. Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen

Mit Vertrag vom 17. Januar 2013 haben die Gesellschafter Restio B.V. und Perry Luxco S.à. r.l Darlehensforderungen in Höhe von insgesamt 40,5 Mio. € in die LEG Immobilien AG als andere Zuzahlung in die Kapitalrücklage eingelegt.

Einige Mitglieder des Vorstandes der LEG Immo haben bilaterale Vereinbarungen mit den Altgesellschaftern der Saturea B.V. und der Perry Luxco RE geschlossen (vgl. zu den Altverträgen Abschnitt I.7 im IFRS-Konzernabschluss 31.12.2012).

Im Zuge des Börsenganges der LEG Immo wurden die bisherigen Long-Term-Incentive-Verträge der Geschäftsführung abgelöst und durch neue Verträge für den Vorstand ersetzt. Auch mit einem neuen

Vorstandsmitglied, welches nicht durch die Altverträge begünstigt war, wurde ein solcher Vertrag abgeschlossen. Die neuen Verträge sehen eine Gewährung von Anteilen an der Holding durch die Altgesellschafter an die Vorstände vor, wenn ein bestimmter IPO-Erlös abzüglich bestimmter Kosten erzielt wird. Die Anzahl der gewährten Anteile wird dabei mit Hilfe einer festgelegten Formel (abhängig u. a. von IPO-Preis, IPO-Kosten sowie einem individuellen Faktor) bestimmt. Den Vorständen werden die Anteile hierbei jeweils zu einem Drittel 12, 24 bzw. 36 Monate nach erfolgreichem IPO zugeteilt. Im Falle eines vorzeitigen Ausscheidens des Begünstigten verfallen – je nach Grund des Ausscheidens – 20% -100% der noch ausstehenden Anteile. Die Ablösung der alten Verträge durch die neuen Verträge wird als Modifikation bestehender Verträge gem. IFRS 2.28 f. bilanziert. Dies erfordert, dass die Altzusage wie bisher bilanziert wird und ein durch die neue Zusage gewährter etwaiger zusätzlicher Vorteil (Incremental Fair Value) ab dem Modifikationstag zusätzlich als Aufwand zerfaßt wird.

Der Incremental Fair Value bestimmt sich aus der Differenz des Fair Value des ursprünglichen Programms zum Fair Value des neuen Programms, beide ermittelt zum Zeitpunkt der Modifikation. Aufgrund der Ausgestaltung des alten bzw. neuen Programms ergibt sich zum Tag der Modifikation bei einem Vertrag eine positive Differenz, so dass aus der Modifikation der Altverträge zusätzlicher Aufwand von insgesamt 1,1 Mio. € erfaßt wurde. Für das neue Vorstandsmitglied wurde der gewährte Vorteil gem. den Regelungen in IFRS 2.10ff. zum Tag der Gewährung bestimmt; er beläuft sich auf 0,2 Mio. €.

Durch den erfolgreichen Börsengang der LEG Immo sind per 31.03.2013 aus den neuen Verträgen zwischen den Altgesellschaftern und dem Vorstand Ansprüche, vorbehaltlich eines vorzeitigen Ausscheidens der Vorstände, entstanden. Liquiditätsbelastungen entstehen durch diese Verträge bei der LEG Immo nicht. Ebenso ergibt sich aus den Regelungen des IFRS 2 eine zeitliche sowie in der Höhe abweichende Aufwandserfassung bei der LEG Immo.

Als Aufwand bei der LEG wurden hiervon 124 T€ per 31.03.2013 gem. den Regelungen des IFRS 2 erfaßt.

Darüber hinaus haben die Altgesellschafter im Januar 2013 mit ausgewählten Mitgliedern des Aufsichtsrates, bzw. mit einer Gesellschaft, dessen Mehrheitsgesellschafter ein Aufsichtsratsmitglied ist, Abwicklungsverträge für Beraterverträge bzw. Incentivevereinbarungen geschlossen. Diese Beraterverträge bzw. Incentivevereinbarungen sahen, gekoppelt an einen erfolgreichen Börsengang, Zahlungen bzw. die Gewährung von Aktien durch die Altgesellschafter vor. Die Verträge wurden gem. den Regelungen zu anteilsbasierter Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente (vgl. IFRS 2.43A ff.) bilanziert. Der gewährte Vorteil beträgt zum Tag der Gewährung 3,4 Mio. €. Dabei sehen die Verträge in einem Fall eine sofortige Unverfallbarkeit bei Eintritt eines IPO, in einem anderen Fall eine gestaffelte Unverfallbarkeit der Ansprüche bis zum 01.12.2013 bzw. 01.12.2014 vor. Aus den Verträgen ergibt sich per 31.03.2013 ein Personalaufwand bei der LEG Immo von insgesamt 0,8 Mio. €.

Weiterhin beinhalten die neuen Anstellungsverträge der Vorstände ein Long-Time-Incentive-Programm, welches für jedes Geschäftsjahr neu ausgelobt wird. Das Programm ist auf einen vierjährigen Zeitraum ausgelegt und in drei Performance-Zeiträume (bis zum Ende des ersten, zweiten bzw. dritten auf das relevante Geschäftsjahr folgende Geschäftsjahr) unterteilt. Die Höhe der LTI-Vergütung ist abhängig von der Erreichung bestimmter Erfolgsziele. Die maßgeblichen Erfolgsziele sind hierbei der Total Shareholder Return sowie die Entwicklung des LEG-Aktienkurses im Vergleich zum relevanten EPRA Germany Index. Sollte das Dienstverhältnis unter bestimmten Bedingungen beendet werden, verfallen die zum Zeitpunkt des rechtlichen Endes des Dienstverhältnisses aufgeschobene Tranchen (Tranchen, deren Performance-Zeitraum noch nicht beendet ist) ersatzlos. Das Programm wird als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich gem. IFRS 2 behandelt. Auf Basis der Einschätzung des Vorstandes über die Erreichung der Performancehürden wurde per 31.03.2013 ein Personalaufwand in Höhe von 66 T€ erfaßt.

Darüber hinaus wurde zwischen einzelnen LEG-Gesellschaften und deren Geschäftsführern eine Erfolgsprämie für den erfolgreichen Börsengang vereinbart. Hierfür wurde insgesamt ein Personalaufwand in

Höhe von 0,9 Mio. € per 31.03.2013 erfasst. Die zusätzlichen Personalaufwendungen werden im Rahmen der Kostenerstattung durch die Altgesellschafter weiterbelastet. Liquiditäts- und Ergebnisbelastungen auf Ebene der LEG Immo entstehen nicht.

Darüber hinaus haben sich bei den nahestehenden Personen und Unternehmen im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2012 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben.

11. Vorstand und Aufsichtsrat

In der Zusammensetzung des Vorstandes und des Aufsichtsrats ergaben sich bis zum 31. März 2013 keine Veränderungen gegenüber den Angaben im Geschäftsbericht 2012.

12. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Zwischenbilanzstichtag 31. März 2013 wurden in einzelnen Konzerngesellschaften weitere Darlehenstranchen aus Refinanzierungen in Höhe von 21,6 Mio. € gezogen.

Im Mai 2013 erfolgte die vorzeitige Refinanzierung eines verbleibenden 72,5-Mio.-€-Darlehens, das eine Restlaufzeit bis September 2013 hatte. Die Refinanzierung wurde mit einer deutschen Pfandbriefbank abgeschlossen und mit einer Laufzeit von 10 Jahren ausgestattet.

Mit Handelsregistereintragung vom 12. Mai 2013 wurde die LEG Erste Grundstücksverwaltungs GmbH, Düsseldorf, gegründet.

Am 15.05.2013 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über rund 2.200 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von 6,1 Mio. €. Das Portfolio liegt schwerpunktmäßig in den stabilen Märkten und weist hohe Synergien zu unserem Bestand auf. Die Ist-Miete liegt bei 4,74 € pro Quadratmeter, der anfängliche Leerstand bei 8% und die anfängliche FFO-Rendite übertrifft die Renditeerwartungen der LEG. Der wirtschaftliche Übergang ist für den 01.08.2013 geplant. Über den Kaufpreis wurde mit dem Verkäufer eine Vertraulichkeitsvereinbarung geschlossen.

Düsseldorf, den 28. Mai 2013

LEG Immobilien AG
Gesetzliche Vertreter der AG

Thomas Hegel, Erfstadt
(CEO)

Holger Hentschel, Erkrath
(COO)

Eckhard Schultz, Neuss
(CFO)

KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG 31.03.2013

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Mio. €

	gezeichnetes Kapital	Erwirtschaftetes Kapitalrücklage	aus der Bewertung von Konzerneigenkapital
Stand zum 01.01.2012	0,0	544,3	1.246,1
Periodenergebnis	-	-	14,8
sonstiges Ergebnis	-	-	-
Gesamtergebnis	-	-	14,8
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-
Kapitalerhöhung	-	-	-
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-
Stand zum 31.03.2012	0,0	544,3	1.260,9
Stand zum 01.01.2013	53,0	436,1	1.653,4
Periodenergebnis	-	-	11,0
sonstiges Ergebnis	-	-	-
Gesamtergebnis	-	-	11,0
Änderung des Konsolidierungskreises/Einlage von Minderheitsanteilen	-	-	-
Kapitalerhöhung	-	41,5	-
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-
Stand zum 31.03.2013	53,0	477,6	1.664,4

Kumulierte sonstige Rücklagen				
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste Sicherungs- Pensionsverpflichtungen	Zeitwertanpassung Zinsderivate in zustehendes beziehungen	Konzern- gesellschaftern beherrschende Eigenkapital	Nicht Konzern- Anteile	Eigenkapital
-4,2	-15,3	1.770,9	375,0	2.145,9
-	-	14,8	2,3	17,1
-0,1	-6,0	-6,1	-1,2	-7,3
-0,1	-6,0	8,7	1,1	9,8
-	-	-	0,0	0,0
-	-	-	0,1	0,1
-	-	-	0,0	0,0
-	-	-	-	-
-4,3	-21,3	1.779,6	376,2	2.155,8
-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
-	-	-	-	-
-	-	41,5	0,5	42,0
-	-	-	-0,1	-0,1
-	-	-	-	-
-22,3	-51,0	2.121,7	25,6	2.147,3

VERSICHERUNG GESETZLICHER VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2013 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Zwischenbericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Düsseldorf, den 28. Mai 2013

LEG Immobilien AG
Der Vorstand

Thomas Hegel
(CEO)

Eckhard Schultz
(CFO)

Holger Hentschel
(COO)

FINANZKALENDER

GESCHÄFTSJAHR 2013	
Veröffentlichung Zwischenbericht zum 31.03.2013	28.05.2013
Ordentliche Hauptversammlung, Düsseldorf	19.07.2013
Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.06.2013	30.08.2013
Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.09.2013	29.11.2013

KONTAKT / IMPRESSUM

Herausgeber

LEG Immobilien AG
 Hans-Böckler-Straße 38
 D-40476 Düsseldorf
 Tel. 0049 (0) 211 45 68 - 416
 Fax 0049 (0) 211 45 68 - 500
 info@leg-nrw.de
 www.leg-nrw.de

Kontakt

Investor Relations
 Burkhard Sawazki / Frank Hilbertz
 Tel. 0049 (0) 211 45 68 - 400
 Fax 0049 (0) 211 45 68 - 290
 LEG-Investor.Relations@leg-nrw.de

Visuelle Konzeption und Gestaltung

GornigDesign, Mülheim an der Ruhr

Der Quartalsbericht zum 31.03.2013
 liegt auch in englischer Fassung vor.

Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung
 maßgeblich.

LEG Immobilien AG
Hans-Böckler-Straße 38
40476 Düsseldorf, Germany
Tel. 0049 (0) 211 45 68-0
Fax 0049 (0) 211 45 68-261
info@leg-nrw.de
www.leg-nrw.de