

# **GROW STEADY READY**

# KENNZAHLEN

## LEG IMMOBILIEN AG

TAB 1

### Kennzahlen

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

bp = Basispunkte

# INHALT

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



**D**er 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.

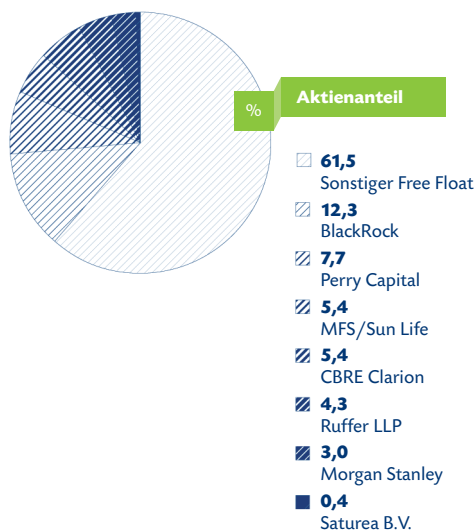
Ein wichtiges Ereignis im Berichtszeitraum war die Umplatzierung von 15.176 Mio. Aktien des Altaktionärs Saturea B.V. im Rahmen eines beschleunigten Orderbuch-Verfahrens. Dies hat zu einem Rückgang der Beteiligung auf 0,41% geführt. Der Streubesitzanteil hat sich dadurch, gemäß der Definition der Deutschen 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

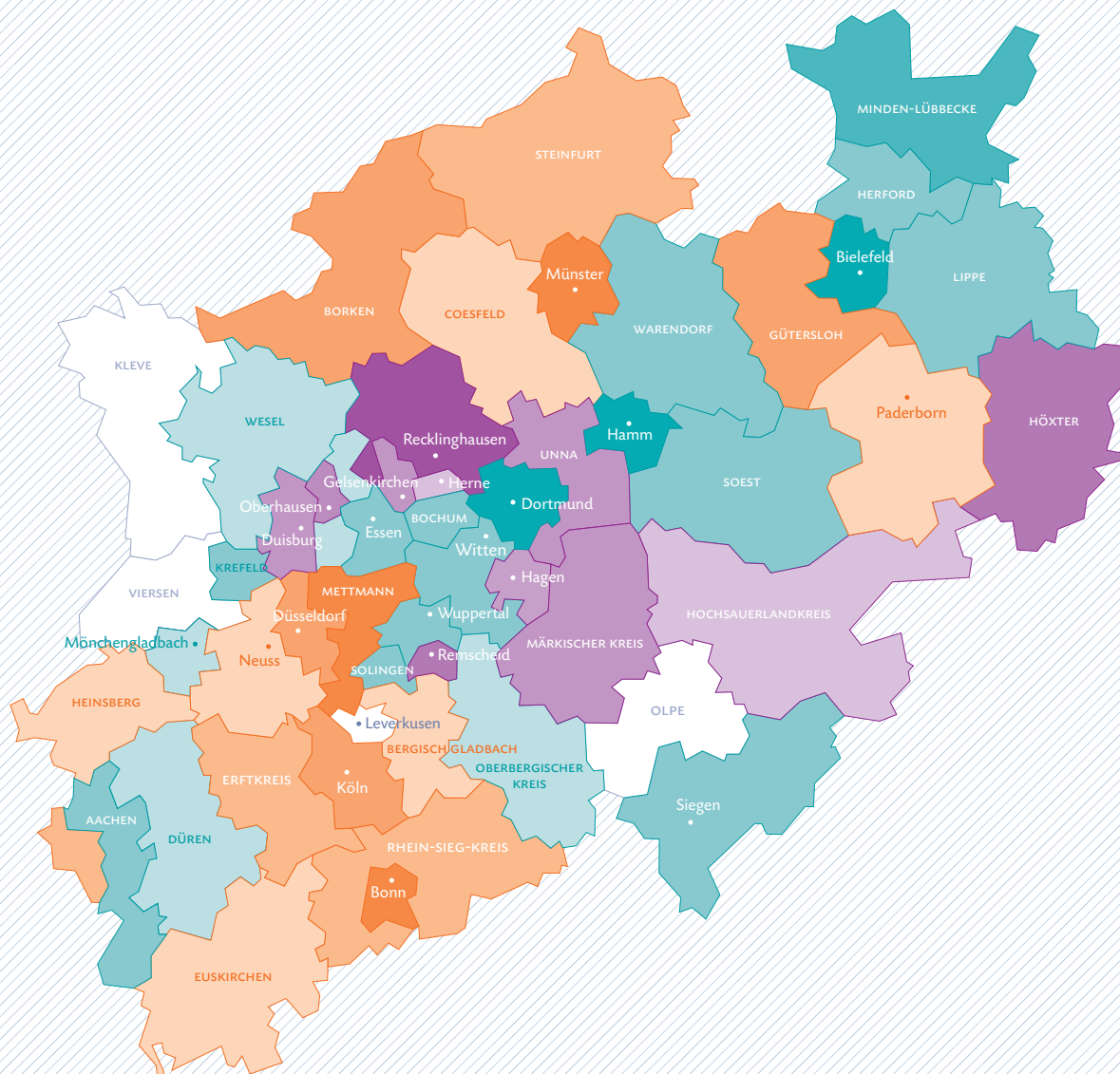
#### Kennzahlen der Aktie

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



# PORTFOLIO

## DIE LEG IN NORDRHEIN-WESTFALEN NACH MARKTSEGMENTEN





**D**as 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 % |
| <b>WACHSTUMSMÄRKTE</b>             | <b>31.477</b>    | <b>33,1</b>           | <b>2.078.818</b> | <b>5,63</b>   | <b>1,4</b>        |
| 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               |
| <b>STABILE MÄRKTE</b>              | <b>34.616</b>    | <b>36,4</b>           | <b>2.206.702</b> | <b>4,75</b>   | <b>4,0</b>        |
| 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               |
| <b>MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN</b> | <b>27.428</b>    | <b>28,9</b>           | <b>1.688.590</b> | <b>4,65</b>   | <b>4,8</b>        |
| 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               |
| <b>GESAMT</b>                      | <b>94.998</b>    | <b>100,0</b>          | <b>6.071.586</b> | <b>5,04</b>   | <b>3,3</b>        |

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 |
| <b>Wohnungen preisgebunden</b>        |                 |            |            |                |            |            |
| 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        |
| <b>Wohnungen frei finanziert</b>      |                 |            |            |                |            |            |
| 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        |
| <b>Wohnungen gesamt</b>               |                 |            |            |                |            |            |
| 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        |
| <b>Gewerbe gesamt</b>                 |                 |            |            |                |            |            |
| Anzahl                                |                 |            |            |                |            |            |
| Fläche qm                             |                 |            |            |                |            |            |
| <b>Garagen und Stellplätze gesamt</b> |                 |            |            |                |            |            |
| Anzahl                                |                 |            |            |                |            |            |
| <b>Sonstiges gesamt</b>               |                 |            |            |                |            |            |
| Anzahl                                |                 |            |            |                |            |            |

| 31.03.2013          |                          |                  |                   |                      |  | Veränderung<br>Istmierte<br>% like-for-like<br>(31.03.2013 – 31.03.2014) | Leerstandsquote<br>% like-for-like<br>(31.03.2014) |
|---------------------|--------------------------|------------------|-------------------|----------------------|--|--|--|
| Anzahl<br>Wohnungen | Anteil am Portfolio<br>% | Wohnfläche<br>qm | Istmierte<br>€/qm | Leerstandsquote<br>% |  |  |  |
| <b>31.488</b>       | <b>34,6</b>              | <b>2.079.511</b> | <b>5,46</b>       | <b>1,5</b>           |  | <b>3,1</b>   | <b>1,4</b>   |
| 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  |
| <b>32.039</b>       | <b>35,2</b>              | <b>2.065.588</b> | <b>4,62</b>       | <b>4,0</b>           |  | <b>2,4</b>   | <b>3,6</b>   |
| 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  |
| <b>26.005</b>       | <b>28,6</b>              | <b>1.608.064</b> | <b>4,54</b>       | <b>4,5</b>           |  | <b>2,6</b>   | <b>4,5</b>   |
| 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  |
| <b>1.389</b>        | <b>1,5</b>               | <b>92.084</b>    | <b>4,94</b>       | <b>0,5</b>           |  | <b>5,2</b>   | <b>2,2</b>   |
| <b>90.921</b>       | <b>100,0</b>             | <b>5.845.246</b> | <b>4,91</b>       | <b>3,2</b>           |  | <b>2,9</b>   | <b>3,1</b>   |

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

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<br>Wohnen<br>Mio. € | Anteil am<br>Vermögenswert<br>Wohnen % | Wert/qm (€)  | Multiplikator Ist-<br>nettokaltmiete | Vermögenswert<br>Gewerbe u.a.<br>Mio. € | Gesamt-<br>vermögenswert<br>Mio. € |
|--|---------------|-----------------------------------|--|--------------|--------------------------------------|---|------------------------------------|
| <b>WACHSTUMSMÄRKTE</b>   | <b>31.477</b> | <b>2.206</b>                      | <b>45</b>                              | <b>1.061</b> | <b>15,9x</b>                         | <b>182</b>                              | <b>2.388</b>                       |
| 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                                |
| <b>STABILE MÄRKTE</b>  | <b>34.616</b> | <b>1.548</b>                      | <b>32</b>                              | <b>699</b>   | <b>12,8x</b>                         | <b>83</b>                               | <b>1.631</b>                       |
| 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                                |
| <b>MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN</b>   | <b>27.428</b> | <b>1.058</b>                      | <b>22</b>                              | <b>627</b>   | <b>11,8x</b>                         | <b>42</b>                               | <b>1.100</b>                       |
| 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                                |
| <b>NRW-PORTFOLIO</b>   | <b>93.521</b> | <b>4.812</b>                      | <b>98</b>                              | <b>805</b>   | <b>13,8x</b>                         | <b>306</b>                              | <b>5.118</b>                       |
| Portfolio außerhalb von NRW  | 1.477         | 85                                | 2                                      | 873          | 14,2x                                | 10                                      | 95                                 |
| <b>GESAMTPORTFOLIO</b>   | <b>94.998</b> | <b>4.897</b>                      | <b>100</b>                             | <b>806</b>   | <b>13,8x</b>                         | <b>316</b>                              | <b>5.213</b>                       |
| Erbbaurechte und unbebaute Flächen   |               |                                   |  |              |                                      |   | 24                                 |
| Vorräte (IAS 2)  |               |                                   |  |              |                                      |   | 9                                  |
| Geleistete Vorauszahlungen für als<br>Finanzinvestition gehaltene Immobilien |               |                                   |  |              |                                      |   | 3                                  |
| <b>GESAMTBILANZ</b>  |               |                                   |  |              |                                      |   | <b>5.249</b>                       |

### 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. –<br>31.03.2014 | 01.01. –<br>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                    |
| <b>OPERATIVES ERGEBNIS</b>   | <b>61,0</b>            | <b>48,4</b>            |
| 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                   |
| <b>FINANZERGEBNIS</b>  | <b>-32,1</b>           | <b>-36,5</b>           |
| <b>ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN</b>  | <b>28,9</b>            | <b>11,9</b>            |
| <b>STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG</b>                                  | <b>-6,5</b>            | <b>-0,6</b>            |
| <b>PERIODENERGEBNIS</b>  | <b>22,4</b>            | <b>11,3</b>            |

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       |
| <b>ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>     | <b>69,8</b> | <b>0,7</b> | <b>-</b>    | <b>70,5</b> |
| 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         |
| <b>SEGMENTERGEBNIS</b>                             | <b>60,4</b> | <b>0,6</b> | <b>-</b>    | <b>61,0</b> |

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       |
| <b>ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>     | <b>58,1</b> | <b>1,7</b>   | <b>- 0,3</b> | <b>59,5</b> |
| 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         |
| <b>SEGMENTERGEBNIS</b>                             | <b>52,7</b> | <b>- 3,4</b> | <b>- 0,9</b> | <b>48,4</b> |



## ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

TAB 9

### Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

| Mio. €  | 01.01. –<br>31.03.2014 | 01.01. –<br>31.03.2013 |
|---|------------------------|------------------------|
| Mieterlöse  | 94,4                   | 89,4                   |
| davon: Nettokaltmiete                                     | 94,3                   | 89,2                   |
| sonstige Erlöse   | 47,7                   | 42,1                   |
| <b>ERLÖSE AUS VERMIETUNG UND<br/>VERPACHTUNG (BRUTTO)</b> | <b>142,1</b>           | <b>131,5</b>           |
| 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                    |
| <b>UMSATZKOSTEN DER VERMIETUNG UND<br/>VERPACHTUNG</b>    | <b>-71,6</b>           | <b>-72,0</b>           |
| <b>ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND<br/>VERPACHTUNG</b>        | <b>70,5</b>            | <b>59,5</b>            |
| <b>NET OPERATING INCOME – MARGE IN %</b>                  | <b>74,8</b>            | <b>66,7</b>            |

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. –<br>31.03.2014 | 01.01. –<br>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                    |
| <b>GESAMTINVESTITIONEN</b>   | <b>16,6</b>            | <b>19,2</b>            |
| Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm  | 6,20                   | 6,04                   |
| <b>DURCHSCHNITTLICHE INVESTITIONEN<br/>(€ JE QM)</b>   | <b>2,7</b>             | <b>3,2</b>             |

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. –<br>31.03.2014 | 01.01. –<br>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                   |
| <b>ERGEBNIS AUS VERÄUSSERUNG VON<br/>ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN<br/>IMMOBILIEN</b> | <b>0,0</b>             | <b>-0,2</b>            |

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. –<br>31.03.2014 | 01.01. –<br>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                   |
| <b>ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON VORRATSIMMOBILIEN</b> | <b>-0,9</b>            | <b>-0,9</b>            |

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. –<br>31.03.2014 | 01.01. –<br>31.03.2013 |
|---|------------------------|------------------------|
| Erlöse aus sonstigen Leistungen                       | 2,3                    | 2,5                    |
| Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen | -2,2                   | -1,7                   |
| <b>ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN</b>              | <b>0,1</b>             | <b>0,8</b>             |

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. –<br>31.03.2014 | 01.01. –<br>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                    |
| <b>VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN</b> | <b>-8,8</b>            | <b>-11,4</b>           |

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

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. –<br>31.03.2014 | 01.01. –<br>31.03.2013 |
|---|------------------------|------------------------|
| Laufende Ertragsteuern                  | - 0,1                  | 0,3                    |
| Latente Steuern                         | - 6,4                  | - 0,9                  |
| <b>STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG</b> | <b>- 6,5</b>           | <b>- 0,6</b>           |

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

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

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

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          |
| <b>NETTOFINANZVERBINDLICHKEITEN</b>                          | <b>2.466,7</b> | <b>2.473,0</b> |
| 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            |
| <b>IMMOBILIENVERMÖGEN</b>                                    | <b>5.214,8</b> | <b>5.186,7</b> |
| <b>LOAN TO VALUE RATIO (LTV) IN %</b>                        | <b>47,30</b>   | <b>47,68</b>   |

## 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.–<br>31.03.2014 | 01.01.–<br>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                |
| <b>ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELFONDS</b> | <b>29,8</b>           | <b>-13,5</b>          |

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     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Langfristige Vermögenswerte</b>                               | <b>5.291,2</b> | <b>5.262,2</b> |
| 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            |
| <b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>                               | <b>183,4</b>   | <b>144,5</b>   |
| 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           |
| <b>SUMME AKTIVA</b>  | <b>5.490,9</b> | <b>5.423,1</b> |

### Passiva

| Mio. €   | 31.03.2014     | 31.12.2013     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Eigenkapital</b>  | <b>2.288,1</b> | <b>2.276,1</b> |
| 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           |
| <b>Langfristige Schulden</b>   | <b>2.856,6</b> | <b>2.840,6</b> |
| 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          |
| <b>Kurzfristige Schulden</b>   | <b>346,2</b>   | <b>306,4</b>   |
| 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           |
| <b>SUMME PASSIVA</b>   | <b>5.490,9</b> | <b>5.423,1</b> |

# KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

TAB 23

## Konzerngesamtergebnisrechnung

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

# KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

TAB 24

## Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

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

Kumulierte sonstige Rücklagen

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

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

TAB 25

## Konzernkapitalflussrechnung

| Mio. €   | 01.01. – 31.03.2014 | 01.01. – 31.03.2013 |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>Operatives Ergebnis</b>   | <b>61,0</b>         | <b>46,8</b>         |
| 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                |
| <b>MITTELZUFLUSS/MITTELABFLUSS AUS DER BETRIEBLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>  | <b>44,7</b>         | <b>14,8</b>         |
| <b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>  |                     |                     |
| 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   | -                   | -                   |
| <b>MITTELZUFLUSS/MITTELABFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>   | <b>-32,0</b>        | <b>-8,0</b>         |
| <b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>   |                     |                     |
| 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   | -                   | -                   |
| <b>MITTELZUFLUSS/MITTELABFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>  | <b>17,1</b>         | <b>-20,3</b>        |
| <b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>  | <b>29,8</b>         | <b>-13,5</b>        |
| Finanzmittelbestand am Anfang der Periode  | 110,7               | 133,7               |
| <b>FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE</b>   | <b>140,5</b>        | <b>120,2</b>        |
| <b>Zusammensetzung des Finanzmittelbestands</b>  |                     |                     |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten   | 140,5               | 120,2               |
| <b>FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE</b>   | <b>140,5</b>        | <b>120,2</b>        |

# 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     |
|--|----------------|----------------|
| <b>BUCHWERT ZUM 01.01.</b>                               | <b>5.163,4</b> | <b>4.937,1</b> |
| 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           |
| <b>BUCHWERT ZUM 31.12.</b>                               | <b>5.195,4</b> | <b>5.163,4</b> |

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           |
| <b>FINANZSCHULDEN</b>                         | <b>2.607,2</b> | <b>2.583,7</b> |

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        |
| <b>SUMME</b>                | <b>2.582,6</b> | <b>2.558,9</b> |

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          |
| <b>ERLÖSE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b> | <b>142,1</b> | <b>131,5</b> |

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           |
| <b>UMSATZKOSTEN DER VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b> | <b>- 71,6</b> | <b>- 72,0</b> |
| <b>ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>     | <b>70,5</b>   | <b>59,5</b>   |

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        |
| <b>ERTRAG/VERLUST AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN</b>       | <b>0,2</b>   | <b>- 0,1</b> |
| Personalaufwand  | - 0,1        | - 0,3        |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen   | - 0,1        | 0,0          |
| Bezogene Leistungen  | -            | -            |
| <b>UMSATZKOSTEN IM ZUSAMMENHANG MIT VERÄUSSERTEN ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN</b> | <b>- 0,2</b> | <b>- 0,3</b> |
| <b>ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN</b>             | <b>0,0</b>   | <b>- 0,2</b> |

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                 |
| <b>VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN</b>   | <b>- 8,8</b>        | <b>- 11,4</b>       |

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        |
| <b>ZINSERTRÄGE</b>           | <b>0,1</b> | <b>0,2</b> |

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         |
| <b>ZINSAUFWENDUNGEN</b>   | <b>-30,0</b> | <b>-35,1</b> |

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        |
| <b>ERTRAGSTEUERN</b>   | <b>-6,5</b> | <b>-0,6</b> |

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     |
|--|-------------|------------|-------------|-------------|
| <b>UKV-Position</b>                                |             |            |             |             |
| 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      |
| <b>ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>     | <b>69,8</b> | <b>0,7</b> | <b>-</b>    | <b>70,5</b> |
| 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         |
| <b>SEGMENTERGEBNIS</b>                             | <b>60,4</b> | <b>0,6</b> | <b>-</b>    | <b>61,0</b> |
| <b>Bilanzposition</b>                              |             |            |             |             |
| Segmentvermögen (IAS 40)                           | 5.136,7     | 58,7       | -           | 5.195,4     |
| <b>Kennzahlen</b>                                  |             |            |             |             |
| Mietfläche in qm <sup>1)</sup>                     | 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         |

<sup>1)</sup>exklusive Gewerbeflächen

TAB 37

**Segmentberichterstattung 01.01. – 31.03.2013**

| Mio. €   | Wohnen      | Sonstiges    | Überleitung  | Konzern     |
|--|-------------|--------------|--------------|-------------|
| <b>UKV-Position</b>                                |             |              |              |             |
| Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung          | 129,8       | 1,7          | -            | 131,5       |
| Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung        | - 71,7      | -            | - 0,3        | - 72,0      |
| <b>ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>     | <b>58,1</b> | <b>1,7</b>   | <b>- 0,3</b> | <b>59,5</b> |
| 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         |
| <b>SEGMENTERGEBNIS</b>                             | <b>52,7</b> | <b>- 3,4</b> | <b>- 0,9</b> | <b>48,4</b> |
| <b>Bilanzposition</b>                              |             |              |              |             |
| Segmentvermögen (IAS 40)                           | 4.867,3     | 75,9         | -            | 4.943,2     |
| <b>Kennzahlen</b>                                  |             |              |              |             |
| Mietfläche in qm <sup>1)</sup>                     | 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         |

<sup>1)</sup>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 Anschaffungskosten | Zeitwert erfolgswirksam | Buchwerte laut Bilanz 31.03.2014 | Zeitwert 31.03.2014 |
| <b>Aktiva</b>                              |                                  |                                 |                         |                                  |                     |
| 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               |
| <b>SUMME</b>                               | <b>176,7</b>                     | <b>172,4</b>                    | <b>0,0</b>              |                                  | <b>176,7</b>        |
| Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39 |                                  |                                 |                         |                                  |                     |
| LaR  | 168,9                            | 168,9                           |                         |                                  | 168,9               |
| AfS  | 3,5                              | 3,5                             |                         |                                  | 3,5                 |
| <b>Passiva</b>                             |                                  |                                 |                         |                                  |                     |
| 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              |
| <b>SUMME</b>                               | <b>- 2.774,8</b>                 | <b>- 2.621,8</b>                | <b>- 6,0</b>            | <b>- 24,6</b>                    | <b>- 2.968,4</b>    |
| 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 |
| <b>Aktiva</b>                              |                                  |                                 |                         |                                  |                     |
| 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               |
| <b>SUMME</b>                               | <b>138,1</b>                     | <b>136,1</b>                    | <b>0,0</b>              |                                  | <b>138,1</b>        |
| Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39 |                                  |                                 |                         |                                  |                     |
| LaR  | 132,6                            | 132,6                           |                         |                                  | 132,6               |
| AfS  | 3,5                              | 3,5                             |                         |                                  | 3,5                 |
| <b>Passiva</b>                             |                                  |                                 |                         |                                  |                     |
| 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               |
| <b>SUMME</b>                               | <b>-2.724,8</b>                  | <b>-2.588,6</b>                 | <b>-2,3</b>             | <b>-24,8</b>                     | <b>-2.879,1</b>     |
| 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

| <b>AN DIE AKTIONÄRE</b>    |   | 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    |
| <b>ZWISCHENLAGEBERICHT</b> |   | 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

| <b>AN DIE AKTIONÄRE</b> |                       | Seite |
|-------------------------|-----------------------|-------|
| GR 1                    | Aktienkursentwicklung | 6     |
| GR 2                    | Aktionärsstruktur     | 7     |

## Tabellenübersicht

| <b>KONZERNZWISCHENABSCHLUSS</b> |  | 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<br>zum 31. März 2014      | <b>15. Mai</b>      |
| Ordentliche Hauptversammlung,<br>Düsseldorf                | <b>25. Juni</b>     |
| Veröffentlichung Zwischenbericht<br>zum 30. Juni 2014      | <b>12. August</b>   |
| Veröffentlichung Zwischenbericht<br>zum 30. September 2014 | <b>14. November</b> |

---

### **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](mailto:info@leg-nrw.de)  
[www.leg-nrw.de](http://www.leg-nrw.de)