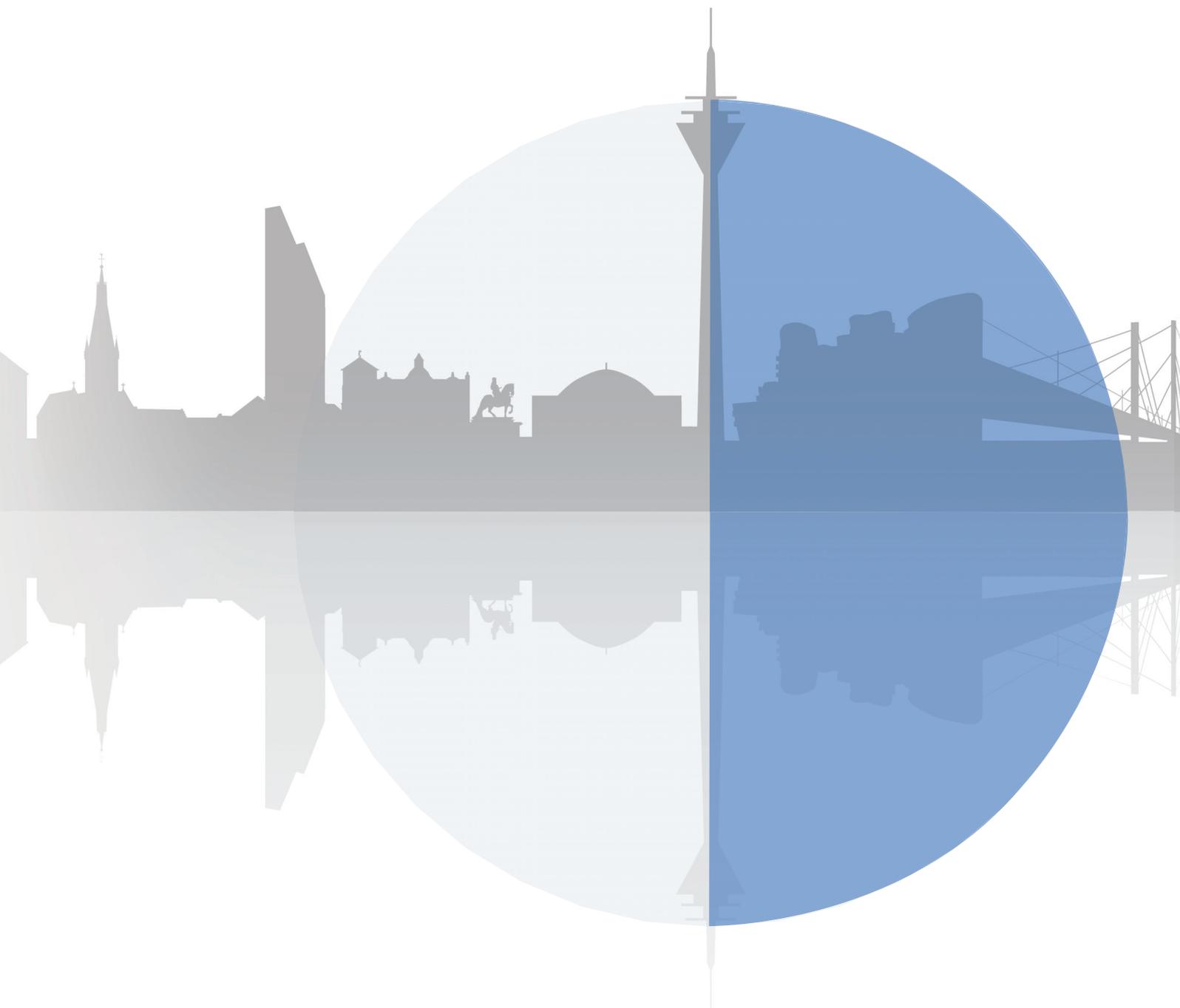


Quartalsbericht zum 30.06.2013



KENNZAHLEN

HIGHLIGHTS						
	01.04.-30.06.2013	01.04.-30.06.2012	Veränderung	01.01.-30.06.2013	01.01.-30.06.2012	Veränderung
Ertragslage						
Nettokaltmiete	88,9 Mio. €	85,6 Mio. €	3,9 %	178,1 Mio. €	171,2 Mio. €	4,0 %
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	64,2 Mio. €	58,7 Mio. €	9,4 %	123,7 Mio. €	117,0 Mio. €	5,7 %
EBITDA	54,3 Mio. €	49,9 Mio. €	8,8 %	104,8 Mio. €	102,5 Mio. €	2,2 %
EBITDA bereinigt	59,2 Mio. €	52,1 Mio. €	13,6 %	113,4 Mio. €	108,1 Mio. €	4,9 %
EBT	27,8 Mio. €	-28,2 Mio. €	-	39,7 Mio. €	-12,3 Mio. €	-
Periodenergebnis	23,4 Mio. €	-27,4 Mio. €	-	34,7 Mio. €	-10,3 Mio. €	-
FFO I	34,6 Mio. €	26,2 Mio. €	32,1 %	68,4 Mio. €	61,7 Mio. €	10,9 %
FFO I pro Aktie	0,65 €	0,49 €	32,1 %	1,29 €	1,16 €	10,9 %
FFO II	34,1 Mio. €	26,3 Mio. €	29,7 %	67,7 Mio. €	61,2 Mio. €	10,6 %
FFO II pro Aktie	0,64 €	0,50 €	29,7 %	1,28 €	1,16 €	10,6 %
AFFO	29,9 Mio. €	16,6 Mio. €	80,1 %	56,7 Mio. €	42,8 Mio. €	32,5 %
AFFO pro Aktie	0,56 €	0,31 €	80,1 %	1,07 €	0,81 €	32,5 %
Portfolio						
Wohneinheiten	90.894	89.769	1,3 %	90.894	89.769	1,3 %
Netto-Kaltmiete	4,92 €/qm	4,83 €/qm	1,9 %	4,92 €/qm	4,83 €/qm	1,9 %
Leerstand	3,0 %	3,9 %	-	3,0 %	3,9 %	-
	30.06.2013	31.12.2012	Veränderung	30.06.2013	31.12.2012	Veränderung
Bilanz						
als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	4.946,2 Mio. €	4.937,1 Mio. €	0,2 %	4.946,2 Mio. €	4.937,1 Mio. €	0,2 %
Liquide Mittel	151,0 Mio. €	133,7 Mio. €	12,9 %	151,0 Mio. €	133,7 Mio. €	12,9 %
Eigenkapital	2.187,6 Mio. €	2.085,5 Mio. €	4,9 %	2.187,6 Mio. €	2.085,5 Mio. €	4,9 %
Finanzverbindlichkeiten gesamt	2.504,4 Mio. €	2.499,7 Mio. €	0,2 %	2.504,4 Mio. €	2.499,7 Mio. €	0,2 %
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	122,6 Mio. €	396,8 Mio. €	-69,1 %	122,6 Mio. €	396,8 Mio. €	-69,1 %
LTV	47,50 %	47,90 %	-	47,50 %	47,90 %	-
Eigenkapitalquote	41,5 %	39,8 %	-	41,5 %	39,8 %	-
EPRA NAV	2.446,4 Mio. €	2.368,3 Mio. €	3,3 %	2.446,4 Mio. €	2.368,3 Mio. €	3,3 %
EPRA NAV pro Aktie	46,19 €	44,72 €	3,3 %	46,19 €	44,72 €	3,3 %

Vorjahreswerte pro Aktie auf Pro-forma-Basis

INHALT

VORWORT DES VORSTANDS	4
AN DIE AKTIONÄRE	
LEG-AKTIE	6
PORTFOLIO	8
ZWISCHENLAGEBERICHT	
ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE	14
NACHTRAGSBERICHT	24
RISIKO-/CHANCENBERICHT	25
PROGNOSEBERICHT	25
KONZERNZWISCHENABSCHLUSS	
KONZERNBILANZ ZUM 30.06.2013	29
KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG ZUM 30.06.2013	30
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG ZUM 30.06.2013	31
ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS	32
KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30.06.2013	44
FINANZKALENDER	47

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

das zweite Quartal des laufenden Geschäftsjahres verlief für die LEG insgesamt positiv und im Rahmen der eigenen Planung. Die Geschäftsentwicklung bestätigt schließlich sowohl die Zielsetzung für das organische Wachstum als auch für Akquisitionen als wesentlichen zusätzlichen Wachstumstreiber.

Die Mieterlöse konnten im ersten Halbjahr um 4,0 % gesteigert werden. Auf vergleichbarer Fläche konnte dabei ein Wachstum von 2,8 % erzielt werden. Dazu hat auch eine weitere Reduzierung der Leerstandsquote beigetragen. Ausgehend von einem bereits niedrigen Niveau konnte diese Quote von 3,9 % auf 3,0 % im Jahresvergleich verringert werden. Die Ist-Miete je Quadratmeter konnte dabei im gleichen Zeitraum um 1,9 % auf 4,92 € gesteigert werden. Diese Entwicklung unterstreicht die positiven fundamentalen Rahmenbedingungen in unseren lokalen Märkten, die Qualität des Immobilienbestandes sowie die Bewirtschaftungskompetenz der LEG. Die erfreulichen Vermietungserfolge im ersten Halbjahr machen uns zuversichtlich, dass im weiteren Jahresverlauf mit einer weiterhin positiven Entwicklung der Vermietungsquote zu rechnen ist. Bei den vergleichbaren Ist-Mieten pro Quadratmeter gehen wir dabei von einer Dynamisierung des Wachstums aus. Die absehbar positiven Effekte aus neuen Mietspiegeln sind dafür ein wichtiger Treiber.

Die wichtige Steuerungskennzahl FFO I (Funds from Operations ohne Verkäufe) konnte im ersten Halbjahr, trotz gestiegener Investitionen in die Instandhaltung, um +10,9 % auf 68,4 Mio. € gesteigert werden. Höhere Instandhaltungsmaßnahmen standen auch im Zusammenhang mit der erfolgreichen Neuvermietung. Auf Basis der angestoßenen Modernisierungsprojekte rechnen wir im weiteren Jahresverlauf mit weiter leicht steigenden Gesamtinvestitionen in den Bestand. Die Planung geht dabei von einer signifikanten Erhöhung der Aktivierungsquote aus, was sich insgesamt unterstützend auf die weitere Ergebnisentwicklung auswirken sollte.

Der Net Asset Value lag zum Halbjahresstichtag bei 2.446,4 Mio. € oder 46,19 € pro Aktie und damit rund 3,3 % über dem Wert zum Bilanzstichtag. Eine Eigenkapitalquote von 41,5 % und

ein niedriger Verschuldungsgrad (Loan-to-Value – LTV) von 47,5 % sind weiterhin klarer Beleg für eine ausgeprägte Bilanzstärke der LEG. Dadurch sichern wir das defensive Risikoprofil der Gesellschaft ab und besitzen gleichzeitig Raum für Wachstum.

Die wertorientierte Strategie der LEG legt neben dem organischen Wachstum auch einen starken Fokus auf wertsteigernde Akquisitionen. Unsere bislang getätigten Akquisitionen zeigen, dass wir auch die kommunizierte externe Wachstumsstrategie erfolgreich umsetzen können. Insgesamt konnten wir nach dem Börsengang bereits drei Portfoliotransaktionen mit insgesamt rund 3.500 Einheiten in unseren Kernmärkten abschließen. Der Besitzübergang der Portfolios vollzieht sich im August und im Oktober 2013. Die geplante anfängliche FFO-Rendite liegt bei allen Transaktionen bereits über 8 % und erfüllt damit unsere definierte Zielrendite. Wir sehen bei diesen Portfolios darüber hinaus weiteres Potential für zukünftige Wertsteigerungen. Aktuell befinden sich weitere Portfolios in einer konkreten Prüfungsphase. Vor diesem Hintergrund sind wir optimistisch, unser Ankaufsziel von 10.000 Wohneinheiten bis Ende 2014 zu erreichen. Die finanzielle Flexibilität der LEG und eine breite Präsenz in den lokalen Märkten mit unserer führenden Bewirtschaftungsplattform in NRW sind dabei wesentliche strategische Erfolgsfaktoren.

Auf Basis der Geschäftsentwicklung bekräftigt die LEG auch den Ausblick für das Gesamtjahr 2013 mit einem erwarteten FFO I in der Bandbreite von 137 bis 140 Mio. €. Die in diesem Jahr getätigten Akquisitionen sollen dabei einen zusätzlichen Ergebnisbeitrag von gut 1,5 Mio. € bereits in 2013 beisteuern. Die positiven Perspektiven für das organische Wachstum und die zusätzlichen positiven Effekte aus den bereits realisierten Akquisitionen lassen für 2014 ein Wachstum des FFO I von rund 10% erwarten. In diesem Ausblick sind noch keine Ergebnisbeiträge aus geplanten Akquisitionen enthalten.

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

Düsseldorf, im August 2013

Thomas Hegel
(CEO)

Eckhard Schultz
(CFO)

Holger Hentschel
(COO)

AN DIE AKTIONÄRE

LEG-AKTIE

6

PORTFOLIO

8

LEG-AKTIE

Aktienkursentwicklung

Der deutsche Aktienmarkt zeigte auch im zweiten Quartal 2013 eine insgesamt positive Entwicklung. So stieg der deutsche Blue-Chip Index DAX® von 7.795,31 auf 7.959,22 Punkte zum Quartalsstichtag, was einer Performance von +2,3 % entspricht.

Der Aktienmarkt wies dabei jedoch eine erhöhte Schwankungsbreite auf. So erreichte der DAX am 22. Mai mit einem Indexstand von 8.530,89 Punkten ein neues Allzeithoch, worauf eine Korrektur des Marktes in der zweiten Quartalshälfte folgte. Eine positive Entwicklung der Konjunkturindikatoren in den USA, die Einleitung einer ultralockeren Geldpolitik in Japan und eine Zinssenkung der EZB gaben den Aktienmärkten Unterstützung, wohingegen v. a. Fed-Aussagen, die auf straffere Geldpolitik in den USA hindeute-

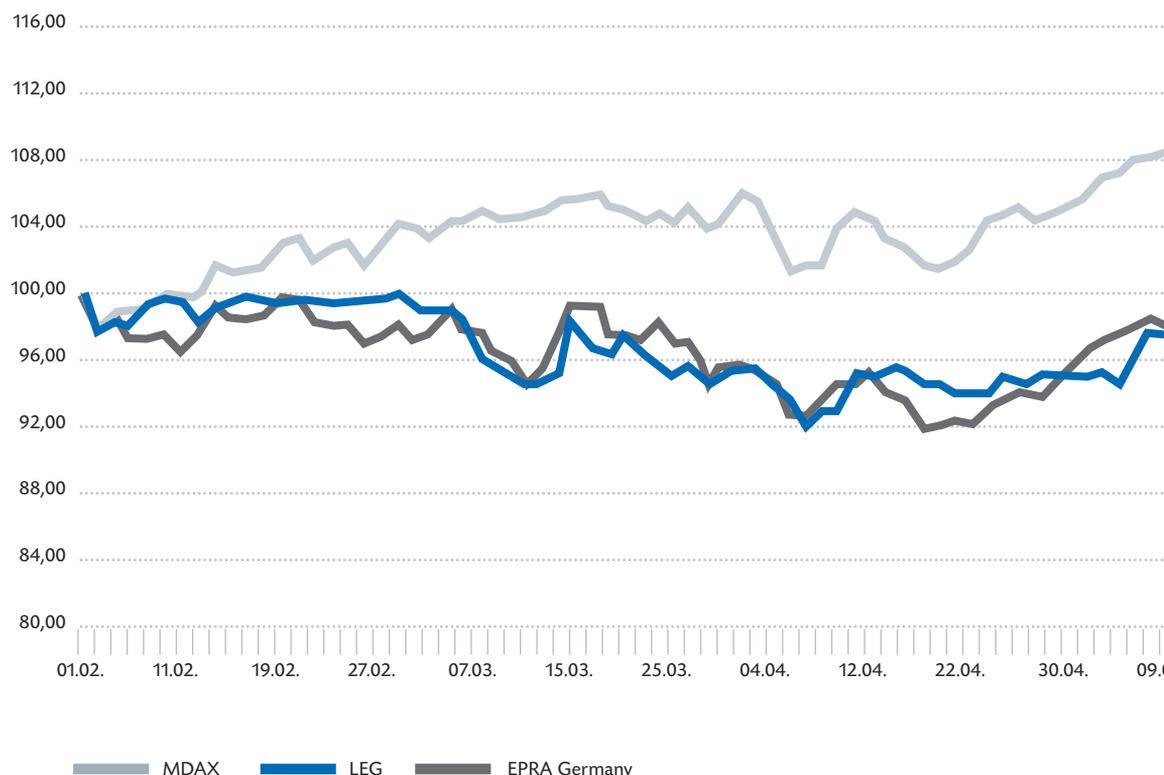
ten, und Störungen am chinesischen Interbankenmarkt eine Konsolidierung einleiteten.

Beeinflusst durch die gestiegene Sorge vor einer aus den USA induzierten anstehenden Zinswende, zeigten die deutschen Immobilienaktien im zweiten Quartal eine negative Performance. Von dieser negativen Quartalsentwicklung konnte sich auch die LEG-Aktie nicht abkoppeln. Nach einem Zwischenhoch der Aktie im Mai bis auf 46,27 € schloss die Aktie zum Quartalsende schließlich bei 40,00 €. Die Entwicklung verlief dabei im Gleichklang zu den Vergleichsunternehmen.

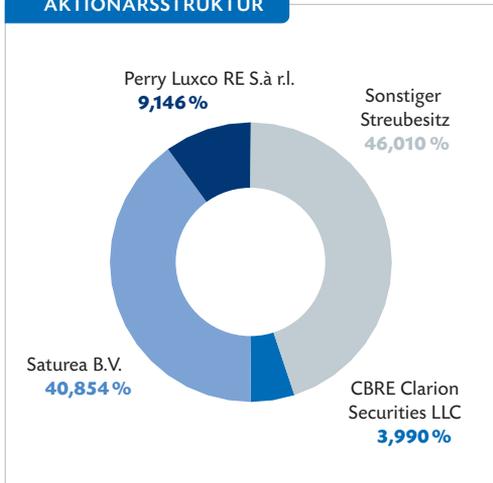
Bereits wenige Monate nach dem Börsengang hat die LEG-Aktie die Kriterien Marktkapitalisierung und Handelsvolumen für den MDAX® erfüllt, so dass die Aktie im Fast-Entry-Verfahren zum 24. Juni in den Index aufgenommen wurde.

AKTIENKURS ZUM 30.06.2013

indiziert; 31.01.2013 = 100



AKTIONÄRSSTRUKTUR

**Aktionärsstruktur**

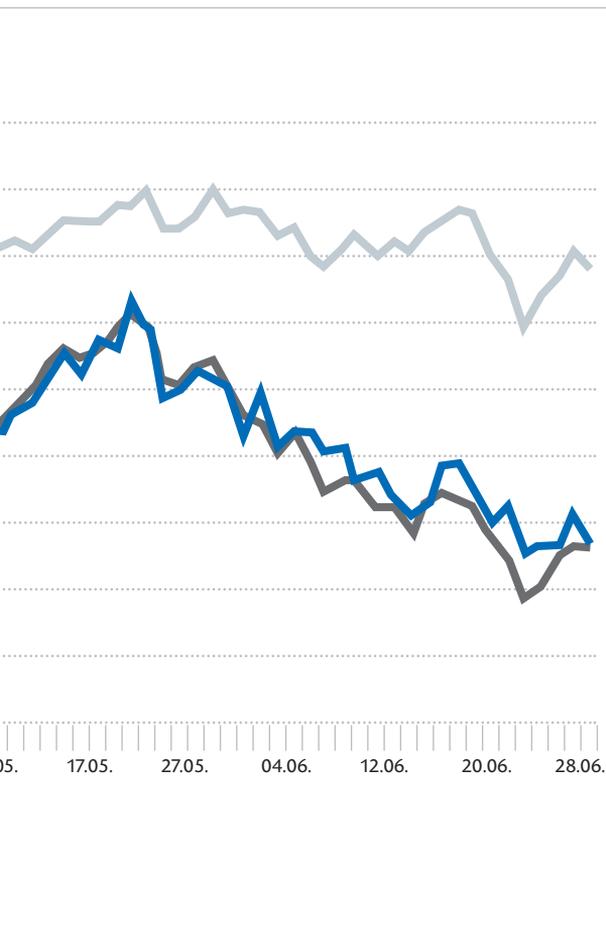
Der Streubesitz gemäß der Definition der Deutschen Börse beträgt 50 % plus eine Aktie.

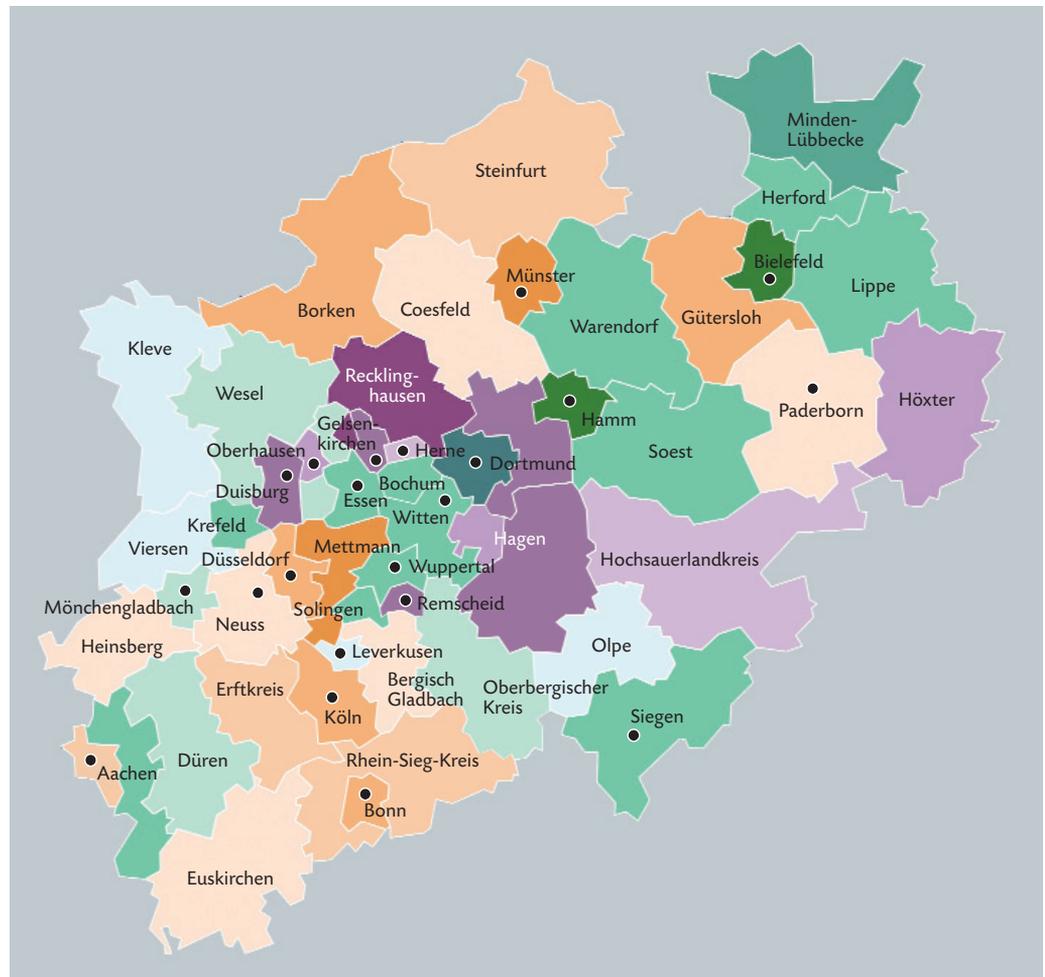
KENNZAHLEN DER AKTIE

Börsenkürzel	LEG
WKN	LEG111
ISIN	DE000LEG1110
Anzahl der Aktien	52.963.444
Erstnotiz	1. Februar 2013
Marktsegment	Prime Standard
Indizes	MDAX, FTSE EPRA/NAREIT, GPR Indizes
Stichtagskurs (28. Juni 2013)	40,00 €
Marktkapitalisierung (28. Juni 2013)	2.118,6 Mio. €
Streubesitz	50% plus eine Aktie
Durchschnittliches Tages-Handelsvolumen	227.457 Stück
High	46,27 €
Low	39,70 €

Analystencoverage

Die Analystencoverage konnte in den letzten Monaten weiter ausgebaut werden, was auch Indiz für ein sich weiterhin positiv entwickelndes Investoreninteresse für die LEG-Aktie ist. Derzeit wird die Aktie von fünfzehn Analysten mit einer aktiven Coverage verfolgt. Die positiven Anlageempfehlungen haben dabei ein deutliches Übergewicht. Es gibt elf Empfehlungen mit einem positiven Votum, drei Research-Häuser mit einer neutralen Einschätzung und ein Anlageurteil mit einer Verkaufsempfehlung. Das durchschnittliche Kursziel liegt aktuell bei 47,50 €.





■ Wachstumsmärkte
 ■ Stabile Märkte
 ■ Märkte mit höheren Renditen

PORTFOLIOSEGMENTIERUNG TOP-3-STANDORTE

Anzahl Wohnungen je Cluster

30.06.2013

	Anzahl Wohnungen	Anteil am Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Istmiete €/qm	Leerstandsquote in %
Wachstumsmärkte	31.478	34,6	2.079.049	5,48	1,4
Kreis Mettmann	8.096	8,9	561.254	5,49	1,8
Münster	6.105	6,7	405.199	5,80	0,5
Köln	3.506	3,9	237.195	5,71	0,5
Sonstige Standorte	13.771	15,2	875.401	5,25	1,9
Stabile Märkte	32.023	35,2	2.064.636	4,63	3,7
Dortmund	11.542	12,7	765.729	4,55	2,5
Hamm	3.976	4,4	239.995	4,42	3,3
Bielefeld	2.327	2,6	142.210	5,23	2,4
Sonstige Standorte	14.178	15,6	916.702	4,66	4,9
Märkte mit höheren Renditen	26.004	28,6	1.607.986	4,54	4,2
Kreis Recklinghausen	6.407	7,0	401.168	4,56	5,7
Duisburg	4.727	5,2	289.845	4,68	3,7
Märkischer Kreis	4.412	4,9	269.730	4,45	2,6
Sonstige Standorte	10.458	11,5	647.243	4,51	4,2
Außerhalb von NRW	1.389	1,5	92.084	5,00	1,3
Gesamt	90.894	100,0	5.843.755	4,92	3,0

PORTFOLIO

Überblick

Das Portfolio der LEG Immobilien AG umfasste zum 30.06.2013 90.894 Wohneinheiten, 1.008 Gewerbeeinheiten sowie 21.770 Garagen und Stellplätze. Die Bestände verteilen sich im Wesentlichen auf rund 160 Standorte in Nordrhein-Westfalen. Im Durchschnitt sind die Wohnungen 64 m² groß und verfügen über 3 Zimmer. Die im Durchschnitt 6,5 Wohneinheiten umfassenden Gebäude erstrecken sich über 3 Geschosse.

Portfoliosegmentierung

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

Wachstumsmärkte (Orange) zeichnen sich durch eine positive Bevölkerungsentwicklung, günstige Haushaltsprognosen und eine nachhal-

tig hohe Wohnungsnachfrage aus. **Stabile Märkte (Grün)** sind hinsichtlich ihrer demografischen und sozio-ökonomischen Entwicklung heterogener als Wachstumsmärkte, die wohnungswirtschaftliche Attraktivität ist im Durchschnitt solide bis hoch. **Märkte mit höheren Renditen (Lila)** unterliegen einem höheren Risiko von Bevölkerungsrückgängen durch Überalterung oder Abwanderung. In diesen räumlichen Teilmärkten wird es jedoch bei hoher Vor-Ort-Präsenz und guter Marktdurchdringung weiterhin Potenziale und Chancen für attraktive risikoadjustierte Renditen geben.

Die zugrunde gelegten Indikatoren basieren auf folgenden demografischen, sozio-ökonomischen und immobilienmarktbezogenen Daten, wie Bevölkerungsentwicklung, Haushaltszahlenprognose, Kaufkraft, Beschäftigung, Mietniveau und Mietmultiplikatoren, die einer regelmäßigen Überprüfung unterzogen werden. Unsere Bewertung der verschiedenen lokalen Märkte blieb unverändert zum Jahresende 2012.

Die Rangliste der Märkte wird nach diesem System von Bonn und Münster angeführt. Es folgen der Rhein-Sieg-Kreis sowie Köln und Düsseldorf. Weitere 15 Wachstumsmärkte verteilen

30.06.2012					Veränderung	
Anzahl Wohnungen	Anteil am Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Istmiete €/qm	Leerstandsquote in %	Istmiete in %	Leerstandsquote in Basispunkten
30.291	33,7	2.012.263	5,32	1,8	2,9	-40
8.100	9,0	561.610	5,25	2,5	4,5	-70
6.115	6,8	406.275	5,66	0,4	2,4	10
3.518	3,9	237.868	5,47	1,4	4,4	-90
12.558	14,0	806.510	5,15	2,1	1,9	-20
32.048	35,7	2.066.091	4,59	5,0	0,8	-130
11.556	12,9	766.406	4,56	3,7	-0,3	-120
3.976	4,4	239.995	4,34	3,4	1,8	-10
2.329	2,6	142.355	5,16	3,5	1,4	-110
14.187	15,8	917.334	4,60	6,8	1,3	-190
26.041	29,0	1.609.678	4,50	5,2	0,9	-100
6.423	7,2	402.153	4,51	6,9	1,1	-120
4.739	5,3	290.596	4,60	4,7	1,7	-100
4.412	4,9	269.730	4,43	2,8	0,3	-20
10.467	11,7	647.199	4,48	5,4	0,7	-120
1.389	1,5	92.084	4,85	0,9	3,0	40
89.769	100,0	5.780.116	4,83	3,9	1,9	-90

sich auf das Rheinland, Teile des Münsterlandes und den Kreis Paderborn. Die stabilen Märkte werden von Aachen und Bielefeld angeführt. Weitere 20 Teilmärkte verteilen sich über das gesamte Land. Der Kreis Unna führt das Segment der Märkte mit höheren Renditen an, gefolgt von zehn Kreisen, überwiegend im Ruhrgebiet sowie im Sauerland.

■ Performance des LEG-Portfolios

Operative Entwicklung (Mieten, Leerstand, Fluktuation)

Der Wohnungsbestand hat sich im zweiten Quartal 2013 gegenüber dem ersten Vierteljahr nur geringfügig verändert. So wurden im zweiten Quartal 27 Wohneinheiten an unterschiedlichen Standorten zur Portfoliobereinigung veräußert.

Die Mietentwicklung gestaltete sich gegenüber dem zweiten Quartal 2012 in allen Teilmärkten weiterhin planmäßig positiv: Die realisierten Nettokaltmieten stiegen im Jahresvergleich von 4,82 €/qm auf 4,90 €/qm (like-for-like) und von 4,83 €/qm auf 4,92 €/qm (absolut). Im frei finanzierten Segment konnte eine Steigerung von 2,8 % auf 5,20 €/qm (like-for-like) und auf 5,21 €/m² (absolut) verzeichnet werden. Bei den preisgebundenen Wohnungen steht für Januar 2014 eine turnusmäßige Anpassung der Mieten an.

ENTWICKLUNG DES LEG-PORTFOLIO						
Wohnungen (WE)	30.06.2013	31.03.2013	30.06.2012	30.06.2013	31.03.2013	30.06.2012
	Wachstumsmärkte			Stabile Märkte		
WE preisgebunden						
Anzahl	11.481	11.501	11.499	14.502	14.546	15.007
Fläche (in qm)	795.632	796.801	795.191	992.005	994.599	1.031.712
Istmiete (in € je qm)	4,89	4,89	4,84	4,34	4,35	4,39
Leerstand (in %)	1,4	1,5	1,8	3,6	4,2	5,1
WE frei finanziert						
Anzahl	19.997	19.987	18.792	17.521	17.493	17.041
Fläche (in qm)	1.283.417	1.276.976	1.217.072	1.072.632	1.015.639	1.034.852
Istmiete (in € je qm)	5,84	5,82	5,64	4,90	4,88	4,79
Leerstand (in %)	1,5	1,5	1,7	3,7	3,9	4,9
WE Gesamt						
Anzahl	31.478	31.488	30.291	32.023	32.039	32.048
Fläche (in qm)	2.079.049	2.079.511	2.012.263	2.064.636	2.065.588	2.066.564
Istmiete (in € je qm)	5,48	5,46	5,32	4,63	4,62	4,59
Leerstand (in %)	1,4	1,5	1,8	3,7	4,0	5,0
Gewerbe Gesamt						
Anzahl						
Fläche (in qm)						
Garagen und Stellplätze Gesamt						

In unseren Wachstumsmärkten konnte die Miete pro qm im Jahresvergleich deutlich um 3,0 % zulegen. In unseren stabilen Märkten sowie den Märkten mit höheren Renditen lag der Zuwachs bei 0,9 %. In den stabilen Märkten wurden im Zusammenhang mit der vorteilhaften Refinanzierung von Förderdarlehen Mietsenkungen im Schlussquartal 2012 durchgeführt. Dieser Effekt verzerrt die eigentlich deutlich stärkere Mietdynamik in diesem Segment.

Die Leerstandsquote ist gegenüber dem Vorquartal nochmals gesunken und beträgt nunmehr 3,0% zum Halbjahresstichtag. Gegenüber dem Vorjahresquartal ergibt sich somit eine signifikante Reduzierung um 90 Basispunkte.

Diese positive Entwicklung zeigte sich dabei in allen Marktsegmenten. In den Wachstumsmärkten ist die Nachfrage nach Mietwohnungen von hohem Niveau nochmals angezogen, so dass sowohl im frei finanzierten als auch im preisge-

bundenen Segment Vermietungsquoten von über 98,5 % erzielt werden konnten. Dies entspricht einer Verbesserung gegenüber dem Vorjahr um rund 40 Basispunkte. Eine hohe Vermietungsdynamik hat sich insbesondere in den stabilen Märkten, aber auch in den Märkten mit höheren Renditen gezeigt. Hier konnte der Leerstand um 130 bzw. 100 Basispunkte auf eine Quote von 3,7 % bzw. 4,2 % gesenkt werden.

Ein wichtiger Indikator für die Zufriedenheit der Mieter ist die Fluktuationsquote. Diese konnte gegenüber dem Vorjahreszeitraum (Q2/2012: 11,2 %) nochmals auf 10,8 % verringert werden.

	30.06.2013	31.03.2013	30.06.2012	30.06.2013	31.03.2013	30.06.2012	30.06.2013	31.03.2013	30.06.2012
	Märkte mit höheren Renditen			außerhalb von NRW			Gesamt		
	8.898	9.125	9.384	220	220	220	35.101	35.392	36.110
	590.950	604.165	620.628	17.192	17.192	17.192	2.395.779	2.412.757	2.464.722
	4,19	4,22	4,20	4,20	4,19	4,19	4,49	4,50	4,49
	4,5	4,9	6,0	0,5	0,0	1,0	3,1	3,5	4,3
	17.106	16.880	16.657	1.169	1.169	1.169	55.793	55.529	53.659
	1.017.036	993.402	989.051	74.892	74.892	74.892	3.447.976	3.360.908	3.315.867
	4,74	4,73	4,69	5,17	5,11	4,99	5,21	5,20	5,08
	4,0	4,3	4,7	1,4	0,6	0,8	3,0	3,1	3,7
	26.004	26.005	26.041	1.389	1.389	1.389	90.894	90.921	89.769
	1.607.986	1.608.064	1.609.678	92.084	92.084	92.084	5.843.755	5.845.246	5.780.589
	4,54	4,54	4,50	5,00	4,94	4,85	4,92	4,91	4,83
	4,2	4,5	5,2	1,3	0,5	0,9	3,0	3,2	3,9
						1.008	996	988	
						195.709	194.113	193.386	
						21.770	21.579	21.198	

Wertentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Im ersten Halbjahr hat keine Marktbewertung des Portfolios stattgefunden. Die Mietrendite des Portfolios auf Basis von Ist-Mieten liegt bei 7,2 % (Mietmultiplikator 13,9x).

VERMÖGENSWERTE NACH MARKTSEGMENTEN							
Marktsegmente	Wohn- einheiten	Vermögens- wert Wohnen Mio. €	Anteil am Vermögenswert Wohnen in %	Wert/qm (€)	Multiplikator Istnetto- kaltmiete	Vermögenswert Gewerbe u. a. Mio. €	Gesamt- Vermögens- wert Mio. €
Wachstumsmärkte	31.478	2.137	46	1.030	15,9 x	180	2.316
Stabile Märkte	32.023	1.421	31	686	12,8 x	82	1.503
Märkte mit höheren Renditen	26.004	1.002	22	623	11,9 x	43	1.045
NRW-Portfolio	89.505	4.559	98	792	13,8 x	305	4.864
Portfolio außerhalb von NRW	1.389	79	2	853	14,3 x	15	94
Gesamtportfolio	90.894	4.638	100	793	13,9 x	319	4.958
Erbbaurechte und unbebaute Flächen							25
Vorräte (IAS 2)							16
Gesamtbilanz							4.999

Investitionstätigkeit

Für Instandhaltungen sowie für wertsteigernde, aktivierbare Investitionen sind im 1. Halbjahr 2013 33,6 Mio. € aufgewendet worden. Die Investitionen in der ersten Jahreshälfte lagen damit noch leicht unter dem Niveau des Vergleichszeitraums des Vorjahrs von 35,0 Mio. €. Von den Gesamtaufwendungen entfallen 11,7 Mio. € (34,8%) auf aktivierbare Maßnahmen (Capex) und 21,9 Mio. € auf aufwandsbezogene Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Ausgaben waren geprägt von Instandhaltungsmaßnahmen, die u. a. im Zusammenhang mit erfolgreichen Neuvermietungen stehen (Turn Costs). Nach der Vorlaufzeit für Projektanalyse und Ausschreibung der Maßnahmen werden im dritten Quartal 2013 zahlreiche wertschöpfende Modernisierungsprojekte gestartet, die noch in diesem Jahr die Aktivierungsquote signifikant auf ein normalisiertes Niveau von rund 50 % erhöhen sollten. Für die zweite Jahreshälfte sind insgesamt steigende Gesamtausgaben budgetiert. Nach durchschnittlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen von 5,60 € pro Quadratmeter in den ersten sechs Monaten sind für das Gesamtjahr durchschnittli-

che Investitionen von rund 14 € pro Quadratmeter geplant.

Der geplante Anstieg ist schwerpunktmäßig auf den Anstoß von Modernisierungsprojekten zurückzuführen. Bei den aufwandswirksamen Instandhaltungsmaßnahmen hingegen wurden bereits Vorleistungen in den ersten sechs Monaten getätigt. Dies gilt u. a. für die Vorbereitung von Wohnungen für die Neuvermietungen. Bei den Instandhaltungsaufwendungen ist daher mit einem leichten absoluten Rückgang in der zweiten Jahreshälfte zu rechnen.

ZWISCHENLAGEBERICHT

ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE	14
NACHTRAGSBERICHT	24
RISIKO-/CHANCENBERICHT	25
PROGNOSEBERICHT	25

ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

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

Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung für den Berichtszeitraum (01.01. bis 30.06.2013) und den Vergleichszeitraum (01.01. bis 30.06.2012) in einer verkürzten Form stellt sich wie folgt dar:

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG				
Mio. €	Q2 2013	Q2 2012	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	64,2	58,7	123,7	117,0
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,5	0,1	-0,7	-0,5
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,8	0,0	-1,7	-1,0
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,7	0,5	1,5	1,2
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-11,1	-12,0	-22,5	-19,7
Andere Erträge und Aufwendungen	-0,3	0,5	0,3	1,2
Operatives Ergebnis	52,2	47,8	100,6	98,2
Zinserträge	0,4	0,5	0,6	0,9
Zinsaufwendungen	-30,3	-76,3	-65,4	-112,4
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	1,3	0,2	1,4	1,6
Marktwertbewertung von Derivaten	4,2	-0,4	2,5	-0,6
Finanzergebnis	-24,4	-76,0	-60,9	-110,5
Ergebnis vor Ertragssteuern	27,8	-28,2	39,7	-12,3
Steuern vom Einkommen vom Ertrag	-4,4	0,8	-5,0	2,0
Periodenergebnis	23,4	-27,4	34,7	-10,3

Der leichte Rückgang des operativen Ergebnisses im ersten Quartal gegenüber dem Vergleichszeitraum wurde im zweiten Quartal umgekehrt. Das operative Ergebnis im zweiten Quartal 2013 beträgt 52,2 Mio. € und liegt 3,8 Mio. € über dem des ersten Quartals. Im Berichtszeitraum der ersten sechs Monate wurde somit ein um 2,4 Mio. € höheres Ergebnis erwirtschaftet als im Vergleichszeitraum.

Das Finanzergebnis wurde um 49,6 Mio. € gegenüber dem Vergleichszeitraum deutlich verbessert. Somit konnte im Berichtszeitraum ein Periodenergebnis in Höhe von 34,7 Mio. € erzielt werden.

Für die Segmentberichterstattung stellt sich die Gewinn- und Verlustrechnung für die Berichtsperiode 01.01. bis 30.06.2013 in verkürzter Form wie folgt dar:

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG NACH SEGMENTEN 01.01.-30.06.2013				
Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	257,0	3,7	-0,4	260,3
Umsatzkosten Vermietung und Verpachtung	-136,0	-0,1	-0,5	-136,6
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	121,0	3,6	-0,9	123,7
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40 Immobilien	-0,5	-0,2	0,0	-0,7
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40 Immobilien	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,2	-1,5	0,0	-1,7
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,3	19,5	-18,3	1,5
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-19,8	-21,8	19,1	-22,5
Andere Erträge	0,3	0,0	0,0	0,3
Segmentergebnis	101,1	-0,4	-0,1	100,6

Das Segment Wohnen erzielte im Berichtszeitraum ein operatives Segmentergebnis in Höhe von 101,1 Mio. €. Das Segment Sonstiges erzielte ein operatives Segmentergebnis in Höhe von -0,4 Mio. €

Für den Vergleichszeitraum 01.01. bis 30.06.2012 stellt sich die Gewinn- und Verlustrechnung in verkürzter Form nach Segmenten wie folgt dar:

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG NACH SEGMENTEN 01.01.-30.06.2012				
Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	244,1	3,3	-1,0	246,4
Umsatzkosten Vermietung und Verpachtung	-130,2	0,0	0,8	-129,4
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	113,9	3,3	-0,2	117,0
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40 Immobilien	-0,4	-0,1	0,0	-0,5
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40 Immobilien	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,1	-1,1	0,0	-1,0
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,4	20,3	-19,5	1,2
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-17,5	-19,1	16,9	-19,7
Andere Erträge	1,1	0,1	0,0	1,2
Segmentergebnis	97,6	3,4	-2,8	98,2

Das Segment Wohnen erzielte im Vergleichszeitraum ein operatives Segmentergebnis in Höhe von 97,6 Mio. €. Das Segment Sonstiges erzielte ein operatives Segmentergebnis in Höhe von 3,4 Mio. €

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

Konzerninterne Transaktionen zwischen den Segmenten werden zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG				
Mio. €	Q2 2013	Q2 2012	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012
Mieterlöse	101,9	85,8	191,3	171,6
davon: Nettokaltmiete	88,9	85,6	178,1	171,2
sonstige Erlöse	26,9	35,3	69,0	74,8
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung (brutto)	128,8	121,1	260,3	246,4
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-52,2	-48,9	-110,9	-100,7
Personalaufwand	-7,7	-7,9	-17,5	-15,6
davon IPO-Kosten	0,0	0,0	-2,1	0,0
Abschreibungen	-0,9	-1,0	-2,0	-2,1
sonstige betriebliche Aufwendungen	-3,8	-4,6	-8,3	-11,0
IPO-Kostenerstattung	0,0	0,0	2,1	0,0
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-64,6	-62,4	-136,6	-129,4
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	64,2	58,7	123,7	117,0

Mietsteigerungen, ein deutlicher Abbau der Leerstände und die Akquisition des Bocholt-Portfolios trugen zu einem Anstieg der Nettokaltmieten von 171,2 Mio. € im Vergleichszeitraum um 4,0% auf 178,1 Mio. € im Berichtszeitraum bei. Der positive Trend des ersten Quartals setzte sich im zweiten Quartal fort.

Im zweiten Quartal 2013 wurden bereits einige Nebenkostenabrechnungen durchgeführt. Gegenüber dem Vergleichszeitraum ergibt sich hierdurch eine Ausweisverschiebung zugunsten der Erlöse aus Umlagen (ausgewiesen in den Bruttomieterlösen) und zu Lasten der Bestandsminderung unfertiger Leistungen (ausgewiesen in den sonstigen Erlösen).

Die LEG-Gruppe hat im Berichtszeitraum gezielt in ihre Bestände investiert. Die Gesamtinvestitionen fielen mit 33,6 Mio. € bislang um 1,4 Mio. € niedriger aus als im Vergleichszeitraum.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG DES ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIENBESTANDS				
Mio. €	Q2 2013	Q2 2012	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012
Instandhaltungsaufwand des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands	9,7	9,0	21,9	16,1
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4,7	9,6	11,7	18,9
Gesamtinvestition	14,4	18,6	33,6	35,0
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	6,04	5,97	6,04	5,97
Durchschnittliche Investition (€ je qm)	2,4	3,1	5,6	5,9

Insbesondere im zweiten Quartal des Berichtszeitraums wurden weniger Großprojekte durchgeführt, was maßgeblich zum Rückgang der aktivierten Modernisierungsmaßnahmen von 18,9 Mio. € im Vergleichszeitraum auf 11,7 Mio. € im Berichtszeitraum beitrug.

Im ersten Halbjahr 2013 wurde ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Instandhaltungsarbeiten durchgeführt. Gegenüber dem Vergleichszeitraum stieg der Instandhaltungsaufwand von 16,1 Mio. € im Vergleichszeitraum auf 21,9 Mio. € im Berichtszeitraum. Ein Schwerpunkt der Instandhaltungsaufwendungen stand im Zusammenhang mit Renovierungsarbeiten bei erfolgreicher Neuvermietung.

Instandhaltungs- und insbesondere Modernisierungsmaßnahmen werden im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres leicht ansteigen. Dies wird mit einer planmäßigen Erhöhung der werterhöhenden, aktivierungsfähigen Maßnahmen verbunden sein. Die Einhaltung der Sozialchartavorgaben ist sichergestellt.

Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN				
Mio. €	Q2 2013	Q2 2012	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2,7	2,7	4,5	5,3
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2,9	-2,4	-4,6	-5,4
Umsatzkosten von veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-0,2	-0,6	-0,4
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,5	0,1	-0,7	-0,5

Aufgrund von gezielten Portfoliobereinigungen wurden auch im Berichtszeitraum in geringem Umfang als Finanzinvestition gehaltene Immobilien veräußert. Die LEG-Gruppe konnte diese Veräußerungsobjekte im Berichtszeitraum leicht über Buchwert verkaufen. Mit Ausnahme eines Veräußerungsobjekts, bei dem ein Buchverlust in Höhe von 0,5 Mio. € verzeichnet wurde, bestätigte sich diese Tendenz in beiden Quartalen des Berichtszeitraums.

Personal- und Sachaufwendungen zur Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien blieben in beiden Quartalen des Berichtszeitraums nahezu unverändert gegenüber dem Vergleichszeitraum.

Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON VORRATSIMMOBILIEN				
Mio. €	Q2 2013	Q2 2012	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	0,4	3,6	0,8	5,1
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,2	-3,0	-0,5	-4,2
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-1,0	-0,6	-2,0	-1,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,8	0,0	-1,7	-1,0

Der Verkauf der restlichen Objekte aus der ehemaligen Sparte „Development“ wurde im Berichtszeitraum fortgesetzt. Im zweiten Quartal des Vergleichszeitraums wurde ein großes Entwicklungsprojekt in Neuss an den Käufer übergeben. Dieser Verkauf wirkte sich im zweiten Quartal 2012 mit Erlösen von 2,5 Mio. € und einem Buchwertabgang von 2,1 Mio. € auf das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien aus. Der zum 30. Juni 2013 im Vorratsvermögen verbliebene Immobilienbestand beträgt noch 15,9 Mio. €, davon 11,5 Mio. € Grundstücke in der Erschließung.

Leichte Einsparungen im Personalbereich stehen im zweiten Quartal 2013 geringfügig gestiegenen Projektkosten für bereits veräußerte Objekte gegenüber. Die Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien liegen im Berichtszeitraum somit auf gleichem Niveau wie im Vergleichszeitraum.

Ergebnis aus sonstigen Leistungen

SONSTIGE LEISTUNGEN				
Mio. €	Q2 2013	Q2 2012	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012
Erlöse aus sonstigen Leistungen	2,4	2,6	4,9	5,5
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-1,7	-2,1	-3,4	-4,3
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,7	0,5	1,5	1,2

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

Ein Erlösrückgang aus Strom- und Wärmeerzeugung führte zu einer niedrigeren Fixkostendeckung. Entlastend wirkten ein gesunkener Materialaufwand sowie eine geringere anteilige Raumkostenallokation im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen. Das Ergebnis aus sonstigen Leistungen blieb somit gegenüber dem Vergleichszeitraum nahezu unverändert. Die Effekte wirkten sich in beiden Quartalen des Berichtszeitraums in vergleichbarer Höhe aus.

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN				
Mio. €	Q2 2013	Q2 2012	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012
IPO-Kostenerstattung	1,1	0,0	9,3	0,0
Personalaufwand	-4,9	-4,0	-13,3	-8,5
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-0,3	-0,3	-0,6	-0,6
Abschreibungen	-0,7	-0,5	-1,2	-1,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6,4	-7,1	-16,8	-9,4
Sonstige Steuern	0,1	-0,1	0,1	-0,2
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-11,1	-12,0	-22,5	-19,7

Der Anstieg der Aufwendungen im Berichtszeitraum ist insgesamt auf Einmaleffekte zurückzuführen. Die Kosten in Zusammenhang mit dem Börsengang sind wesentlich für den Anstieg der Aufwandskomponenten Personalaufwand und sonstige betriebliche Aufwendungen verantwortlich. Diese Aufwendungen wurden jedoch an die Anteilseigner Saturea B.V. und Perry Luxco RE S.à.r.l. weiterbelastet. Der Kostenerstattung von 9,3 Mio. € stehen erfolgsneutral ein Personalaufwand von 2,5 Mio. € und sonstige betriebliche Aufwendungen von 6,8 Mio. € gegenüber. Die Position Personalaufwand enthält ferner 1,8 Mio. €

aus der Gewährung langfristiger erfolgsabhängiger Vergütungskomponenten (Long-Term-Incentive Programm), die einen nicht-zahlungswirksamen, durchlaufenden Posten darstellen. Das Vorjahresergebnis wurde durch die einmalige Auflösung einer Rückstellung begünstigt. Die fortlaufenden Verwaltungskosten konnten in der Berichtsperiode insgesamt leicht gesenkt werden.

Finanzergebnis

FINANZERGEBNIS				
Mio. €	Q2 2013	Q2 2012	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012
Zinserträge	0,4	0,5	0,6	0,9
Zinsaufwendungen	-30,3	-76,3	-65,4	-112,4
Zinsergebnis (netto)	-29,9	-75,8	-64,8	-111,5
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	1,3	0,2	1,4	1,6
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	4,2	-0,4	2,5	-0,6
Finanzergebnis	-24,4	-76,0	-60,9	-110,5

Die im Berichtszeitraum aus Refinanzierungen valuierten Beträge resultierten aus bereits in 2012 abgeschlossenen Verträgen. Vorfälligkeitsentschädigungen, die auf in 2013 valuierte Refinanzierungen entfallen, wurden daher bereits zum 31.12.2012 abgegrenzt. Im Gegensatz zum Vergleichszeitraum (Vorfälligkeitsentschädigungen 25,8 Mio. €) entstanden im Berichtszeitraum somit nur noch unwesentliche Aufwendungen für Vorfälligkeitsentschädigungen.

Das historisch niedrige Zinsniveau konnte auch für die im Berichtszeitraum valuierten Refinanzierungen genutzt werden. Die Durchschnittsverzinsung lag somit zum 30.06.2013 bei 3,3 % p.a. (30.06.2012: 3,6 % p.a.). Ein Großteil der bis zum 30.06.2012 abgeschlossenen Refinanzierungen wurde während oder nach Ende des Vergleichszeitraums valuiert. Eine Entlastung des zahlungswirksamen Zinsaufwands konnte daher spürbar erst ab dem dritten Quartal 2012 verzeichnet werden. Der unter anderem um Vorfälligkeitsentschädigungen bereinigte, zahlungswirksame Zinsaufwand sank somit von 48,1 Mio. € im Vergleichszeitraum auf 45,2 Mio. € im Berichtszeitraum.

Überleitung zum FFO

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

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

ERMITTLUNG DES FFO I, FFO II UND AFFO				
Mio. €	Q2 2013	Q2 2012	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012
Periodenergebnis nach IFRS	23,4	-27,4	34,7	-10,3
Zinserträge	-0,4	-0,5	-0,6	-0,9
Zinsaufwendungen	30,3	76,3	65,4	112,4
Zinsergebnis (netto)	29,9	75,8	64,8	111,5
Sonstige finanzielle Aufwendungen	-5,5	0,2	-3,9	-1,0
Ertragsteuern	4,4	-0,8	5,0	-2,0
EBIT	52,2	47,8	100,6	98,2
Abschreibungen	2,1	2,1	4,2	4,3
EBITDA	54,3	49,9	104,8	102,5
Zeitwertbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	0,0	0,0	0,0
Anteilsbasierte Vergütung der Altgesellschafter	0,8	0,0	1,8	0,0
Projektkosten mit Einmalcharakter	2,9	2,5	4,7	4,5
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	-0,1	-0,2	-0,3	-0,4
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,5	-0,1	0,7	0,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,8	0,0	1,7	1,0
Bereinigtes EBITDA	59,2	52,1	113,4	108,1
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-24,6	-26,1	-45,2	-48,1
Zahlungswirksame Ertragsteuern	0,0	0,2	0,2	1,7
FFO I (ohne Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	34,6	26,2	68,4	61,7
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,5	0,1	-0,7	-0,5
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	34,1	26,3	67,7	61,2
Capex	-4,7	-9,6	-11,7	-18,9
Capex-adjustiertes FFO I (AFFO)	29,9	16,6	56,7	42,8

Der FFO I (ohne Ergebnis aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) liegt im Berichtszeitraum mit 68,4 Mio. € um 10,9 % höher als im Vergleichszeitraum (61,7 Mio. €). Der Anstieg zeigt insbesondere die Auswirkungen der gestiegenen Nettokaltmieten sowie den niedrigeren zahlungswirksamen Zinsaufwand. Diese Effekte überkompensieren den gestiegenen Instandhaltungsaufwand und resultieren in einem Anstieg des FFO I um 6,7 Mio. € gegenüber dem Vergleichszeitraum.

Im Vergleich zum ersten Quartal 2013 wirkt sich im Zeitraum April bis Juni 2013 insbesondere der Rückgang des Instandhaltungsaufwands positiv aus, so dass der FFO I im zweiten Quartal 2013 bei 34,6 Mio. € (erstes Quartal: 33,8 Mio. €) liegt.

Vermögenslage (Verkürzte Bilanz)

VERMÖGENSLAGE (VERKÜRZTE BILANZ)		
Mio. €	30.06.2013	31.12.2012
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.946,2	4.937,1
Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5,7	0,0
Andere langfristige Vermögenswerte	105,5	114,1
Langfristige Vermögenswerte	5.057,4	5.051,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	61,5	50,7
Flüssige Mittel	151,0	133,7
Kurzfristige Vermögenswerte	212,5	184,4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2,6	2,2
Summe Aktiva	5.272,5	5.237,8
Eigenkapital	2.187,6	2.085,5
Finanzschulden (langfristig)	2.381,8	2.102,9
Andere langfristige Schulden	455,3	480,2
Langfristiges Fremdkapital	2.837,1	2.583,1
Finanzschulden (kurzfristig)	122,6	396,8
Andere kurzfristige Schulden	125,2	172,4
Kurzfristiges Fremdkapital	247,8	569,2
Summe Passiva	5.272,5	5.237,8

Die Bilanzsumme beträgt zum Berichtsstichtag 5.272,5 Mio. € (31. Dezember 2012: 5.237,8 Mio. €).

Auf der Aktivseite bilden die langfristigen Vermögenswerte mit 5.057,4 Mio. € die größte Bilanzposition. Die wesentlichen Vermögenswerte der LEG-Gruppe stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von 4.951,9 Mio. € per 30. Juni 2013 (31. Dezember 2012: 4.937,1 Mio. €) dar, was rechnerisch 93,9 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2012: 94,3 %) entspricht.

Für den Erwerb weiterer Immobilienportfolios werden zum Zwischenberichtsstichtag 5,7 Mio. € Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen. Der wirtschaftliche Übergang von rund 3.500 Einheiten wird im dritten und vierten Quartal 2013 vollzogen und dokumentiert den eingeschlagenen Wachstumskurs der LEG.

Wesentliche Passiva sind das ausgewiesene Eigenkapital in Höhe von 2.187,6 Mio. € (31. Dezember 2012: 2.085,5 Mio. €) sowie die Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 2.504,4 Mio. € (31. Dezember 2012: 2.499,7 Mio. €).

Für die aus der IPO-Kostenerstattung aufgelaufenen Ansprüche (11,5 Mio. € für Berichtszeitraum; 7,4 Mio. € für Geschäftsjahr 2012 ergibt in Summe 18,9 Mio. € Forderungen) konnten bis zum 30. Juni 2013 Zahlungseingänge in Höhe von 17,8 Mio. € verbucht werden. Der Eingang der verbleibenden 1,1 Mio. € Forderungen wird für das dritte Quartal 2013 erwartet.

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

Net Asset Value (NAV)

Eine weitere wesentliche Steuerungskennzahl in der LEG-Gruppe stellt der NAV dar. Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem Glossar des Geschäftsberichts 2012 entnommen werden.

Die LEG-Gruppe weist zum 30. Juni 2013 einen EPRA-NAV in Höhe von 2.446,4 Mio. € aus.

EPRA-NAV		
Mio. €	30.06.2013	31.12.2012
Eigenkapital	2.187,6	2.085,5
Hinweis: Gesellschafterdarlehen wurde in 2013 in EK umgewandelt		40,5
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandlungsrechten und anderen Rechten am Eigenkapital	0,0	0,0
NAV	2.187,6	2.085,5
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	52,6	89,7
Latente Steuern	206,2	193,1
EPRA-NAV	2.446,4	2.368,3
Anzahl Stammaktien	52.963.444	
EPRA-NAV pro Aktie in €	46,19	

Loan to Value Ratio (LTV)

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen hat sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2012 leicht verringert. Es ergibt sich eine Loan to Value Ratio (LTV) in Höhe von 47,50 % (31. Dezember 2012: 47,90 %).

LOAN TO VALUE RATIO		
Mio. €	30.06.2013	31.12.2012
Finanzschulden	2.504,4	2.499,7
Abzüglich flüssige Mittel	151,0	133,7
Nettofinanzverbindlichkeiten	2.353,4	2.366,0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.946,2	4.937,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2,6	2,2
Vorauszahlung für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5,7	0,0
Immobilienvermögen	4.954,5	4.939,3
Loan to Value Ratio (LTV) in %	47,50	47,90

Finanzlage

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 34,7 Mio. € (Vergleichszeitraum: Periodenergebnis in Höhe von -10,3 Mio. €) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtstichtag 2.187,6 Mio. € (31. Dezember 2012: 2.085,5 Mio. €). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 41,5 % (31. Dezember 2012: 39,8 %).

Im Zuge der Refinanzierung wurden in 2013 Darlehen in Höhe von 270,9 Mio. € bis zum 30.06.2013 valutierend aufgenommen. Die neu aufgenommenen Darlehen wurden im Wesentlichen zur Rückführung bestehender Darlehen verwendet.

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

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG		
Mio. €	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	40,3	53,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-15,7	-15,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-7,3	44,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	17,3	81,9

Im Year-to-date-Vergleich wirken sich im Berichtszeitraum insbesondere höhere Inanspruchnahmen von Rückstellungen negativ auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit aus.

Die Akquisitionen von Immobilienportfolios tragen mit Auszahlungen in Höhe von 5,7 Mio. € zum Cashflow aus Investitionstätigkeit bei. Darüber hinaus führen Auszahlungen für Modernisierungen des Immobilienbestands zu einem Gesamtcashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von -15,8 Mio. €.

Die Refinanzierung der Wohnungsbestände der Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland mbH führte zum starken Anstieg des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit im zweiten Quartal 2012 der Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH und der LEG NRW GmbH. Zum Ende des Geschäftsjahres 2012 waren im Zuge der Refinanzierung Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von 11,9 Mio. € abzugrenzen. Diese wurden im Berichtszeitraum bezahlt und trugen maßgeblich dazu bei, dass der

NACHTRAGS- BERICHT

Cashflow aus Finanzierungstätigkeit einen höheren Auszahlungsüberschuss zeigt als im Vergleichszeitraum.

Darlehensvalutierungen im zweiten Quartal 2013 führten zu einem Anstieg des Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von -20,3 Mio. € im ersten Quartal auf -7,3 Mio. € für den gesamten Berichtszeitraum.

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

Akquisition

Am 11.07.2013 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 829 Wohneinheiten für rund 34 Mio. € inklusive Erwerbsnebenkosten beurkundet. Dies war der bereits dritte Portfolioankauf seit dem IPO. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von 2,6 Mio. € und befindet sich in attraktiven Mikrolagen in der rund 20 Kilometer von Düsseldorf entfernt liegenden Stadt Solingen. Die Ist-Miete liegt bei 4,92 € pro Quadratmeter und der anfängliche Leerstand bei ca. 6 %. Das Portfolio generiert eine anfängliche FFO-Rendite von über 10 Prozent und liegt damit über den Zielrenditen der LEG für Ankäufe. Der wirtschaftliche Übergang ist für den 01.10.2013 geplant.

Die bis zum 30.06.2013 beurkundeten rund 2.700 Wohneinheiten aus zwei Portfolioankäufen sind am 01.08.2013 wirtschaftlich übergegangen.

Hauptversammlung

Am 19. Juli 2013 hat die erste ordentliche Hauptversammlung der LEG in Düsseldorf stattgefunden. Auf dieser wurde eine Pro-rata-Dividende von 0,41 € je Aktie beschlossen. Der verbleibende Gewinn in Höhe von 40.135.804 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.

RISIKO-/CHANCEN- BERICHT

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

PROGNOSE- BERICHT

Mit der operativen Entwicklung im ersten Halbjahr 2013 sehen wir uns auf einem guten Weg, unsere Unternehmensprognose für das Gesamtjahr 2013 zu erreichen. Die LEG geht in ihrem Basisszenario – das heißt ohne die Berücksichtigung der in 2013 bereits getätigten sowie der geplanten Aquisitionen – von einem FFO I (ohne Verkaufsergebnis) in einer Bandbreite von 137 Mio. € bis 140 Mio. € aus. Grundlage dieser Prognose ist eine angestrebte Steigerung der Mieterlöse von über 2 % auf vergleichbarer Fläche. Die sehr erfreuliche Leerstandsentwicklung im ersten Halbjahr lässt dabei auch eine weitere Reduzierung der Leerstandsquote bis zum Jahresende erwarten.

Vor dem Hintergrund dieser sehr positiven Entwicklung der Vermietungsleistung passen wir unsere Investitionsplanung für das Gesamtjahr auf rund 14 € pro Quadratmeter, aufgrund von üblichen Renovierungskosten bei der Neuvermietung (Turn Costs), leicht nach oben an. Dies entspricht einem geplanten Gesamtvolumen von leicht über 80 Mio. € für das bestehende Portfolio. Die bereits angestoßenen werterhöhenden Modernisierungsprojekte lassen dabei für das Gesamtjahr eine Aktivierungsquote von rund 50 % erwarten.

Zusätzliches Wachstum soll durch Aquisitionen generiert werden. In 2013 sollen insgesamt rund 5.000 Einheiten angekauft werden, von denen durch den Ankauf zweier Portfolios zum 01.08.2013 sowie eines weiteren Portfolios zum 01.10.2013 bereits rund 3.500 Einheiten realisiert worden sind. Die bislang getätigten Ankäufe werden den FFO I bereits in 2013 voraussichtlich um gut 1,5 Mio. € erhöhen. Weitere Portfolios befinden sich aktuell in der Prüfphase.

Auf Basis der positiven Perspektiven für das organische Wachstum und den bereits gesicherten Aquisitionen, gehen wir für das Geschäftsjahr 2014 von einem FFO I-Wachstum von rund 10 % aus. Darin sind noch keine positiven Effekte aus weiteren Aquisitionen enthalten.

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

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

KONZERNBILANZ ZUM 30.06.2013	29
KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG ZUM 30.06.2013	30
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG 30.06.2013	31
ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS	32
KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	44

LEG IMMOBILIEN AG

KONZERNBILANZ ZUM 30.06.2013

AKTIVA		
Mio. €	30.06.2013	31.12.2012
Langfristige Vermögenswerte	5.057,4	5.051,2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.946,2	4.937,1
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5,7	-
Sachanlagen	69,4	72,3
Immaterielle Vermögenswerte	5,0	5,9
Anteile an assoziierten Unternehmen	8,3	8,3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4,7	4,9
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	2,0	1,9
Aktive latente Steuern	16,1	20,8
Kurzfristige Vermögenswerte	212,5	184,4
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	16,2	17,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	42,7	31,3
Forderungen aus Ertragsteuern	2,6	2,0
Flüssige Mittel	151,0	133,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2,6	2,2
Summe Aktiva	5.272,5	5.237,8

PASSIVA		
Mio. €	30.06.2013	31.12.2012
Eigenkapital	2.187,6	2.085,5
gezeichnetes Kapital	53,0	53,0
Kapitalrücklage	478,4	436,1
Kumulierte sonstige Rücklagen	1.630,3	1.571,5
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	2.161,7	2.060,6
Nicht beherrschende Anteile	25,9	24,9
Langfristige Schulden	2.837,1	2.583,1
Pensionsrückstellungen	124,2	121,5
Sonstige Rückstellungen	12,1	12,2
Finanzschulden	2.381,8	2.102,9
Sonstige Schulden	64,5	101,2
Steuerschulden	32,2	31,4
Passive latente Steuern	222,3	213,9
Kurzfristige Schulden	247,8	569,2
Pensionsrückstellungen	2,8	5,8
Sonstige Rückstellungen	14,3	20,1
Steuerrückstellungen	0,0	0,1
Finanzschulden	122,6	396,8
Sonstige Schulden	88,2	125,5
Steuerschulden	19,9	20,9
Summe Passiva	5.272,5	5.237,8

LEG IMMOBILIEN AG

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG ZUM 30.06.2013

Mio. €	Q2 2013	Q2 2012	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	64,2	58,7	123,7	117,0
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	128,8	121,1	260,3	246,4
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-64,6	-62,4	-136,6	-129,4
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,5	0,1	-0,7	-0,5
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2,7	2,7	4,5	5,3
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2,9	-2,4	-4,6	-5,4
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-0,2	-0,6	-0,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,8	0,0	-1,7	-1,0
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	0,4	3,6	0,8	5,1
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,2	-3,0	-0,5	-4,2
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-1,0	-0,6	-2,0	-1,9
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,7	0,5	1,5	1,2
Erlöse aus sonstigen Leistungen	2,4	2,6	4,9	5,5
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-1,7	-2,1	-3,4	-4,3
Verwaltungs- und sonstige Aufwendungen	-11,1	-12,0	-22,5	-19,7
Andere Erträge und Aufwendungen	-0,3	0,5	0,3	1,2
Operatives Ergebnis	52,2	47,8	100,6	98,2
Zinserträge	0,4	0,5	0,6	0,9
Zinsaufwendungen	-30,3	-76,3	-65,4	-112,4
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstige Beteiligungen	1,3	0,2	1,4	1,6
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	4,2	-0,4	2,5	-0,6
Ergebnis vor Ertragsteuern	27,8	-28,2	39,7	-12,3
Ertragsteuern	-4,4	0,8	-5,0	2,0
Periodenergebnis	23,4	-27,4	34,7	-10,3
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge				
Davon Recycling				
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	16,2	-12,3	24,8	-19,6
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	21,6	-16,4	32,7	-26,2
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-5,4	4,1	-7,9	6,6
Davon Non-Recycling				
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtperiodenergebnis	39,6	-39,7	59,5	-29,9
Vom Periodenergebnis entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteile	0,2	-4,2	0,5	-1,9
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	23,2	-23,2	34,2	-8,4
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteile	0,4	-6,3	0,7	-5,2
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	39,2	-33,4	58,8	-24,7
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €	0,4	-1,6	0,6	-0,6

LEG IMMOBILIEN AG

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG ZUM 30.06.2013

Mio. €	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012
Operatives Ergebnis	100,6	98,2
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	4,3	4,3
Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,1	0,1
Gewinne/Verluste aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,0	0,0
Abnahme/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	-0,4	-0,2
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	3,8	4,3
Abnahme/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-4,6	2,4
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	-19,4	-9,6
Zinsauszahlungen	-45,8	-49,0
Zinseinzahlungen	0,6	0,9
Erhaltene Beteiligungserträge	1,4	1,6
Erhaltene Steuern	0,3	0,2
Gezahlte Steuern	-0,6	-0,2
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	40,3	53,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlung für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-20,5	-18,2
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4,5	5,3
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-0,3	-2,1
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,0	0,0
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten und sonstigen Vermögenswerten	0,6	0,0
Einzahlungen aus Abgängen von assoziierten Unternehmen	-	0,0
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	-	-0,2
Einzahlungen aus Abgängen von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	-	0,1
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-15,7	-15,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	332,8	271,8
Tilgung von Bankdarlehen	-338,6	-226,1
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-1,5	-1,7
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-7,3	44,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	17,3	81,9
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	133,7	81,8
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	151,0	163,7
Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	151,0	163,7
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	151,0	163,7

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANHANGANGABEN ZUM IFRS-KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30.06.2013

1. Grundlage des Konzerns

Die LEG Immobilien AG, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG Immo“; vormals LEG Immobilien GmbH, vormals Lancaster GmbH & Co. KG) und ihr Tochterunternehmen, die LEG NRW GmbH, Düsseldorf (ehemals: LEG Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH, Düsseldorf, im Folgenden: „LEG“) und deren Tochterunternehmen (im Folgenden zusammen „LEG-Gruppe“) zählen zu den größten Wohnungsunternehmen im Land Nordrhein-Westfalen. Am 30. Juni 2013 hielt die LEG-Gruppe 91.902 Einheiten (Wohnen und Gewerbe) im Bestand.

Die LEG Immo, Hans-Böckler-Straße 38, 40476 Düsseldorf, wurde am 9. Mai 2008 gegründet und ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Düsseldorf unter HRB 69386 eingetragen. Die LEG NRW als wesentlichstes Tochterunternehmen der LEG Immo wurde 1970 gegründet. Geschäftsansässig ist die Gesellschaft ebenfalls in der Hans-Böckler-Straße 38, 40476 Düsseldorf 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. €) gerundet. Aus rechentechnischen Gründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

2. Der Konzernzwischenabschluss

Die LEG Immo hat den Konzernzwischenabschluss nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und deren Auslegung durch das International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) aufgestellt. Auf Grundlage des Wahlrechts des IAS 34:10 erfolgte die Darstellung des Anhangs in verkürzter Form. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss ist nicht geprüft oder einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

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

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die für den Konzernzwischenabschluss der LEG-Gruppe angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im IFRS Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 der LEG Immo dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2013 ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 zu lesen.

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

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

Zusammenfassend ergibt sich nachfolgende Fair-Value-Hierarchie:

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

4. Veränderungen im Konzern

Per 30. Juni 2013 erfolgte die Erstkonsolidierung der LEG Erste Grundstücksverwaltungs GmbH sowie die Erstkonsolidierung der LEG Zweite Grundstücksverwaltungs GmbH. Die Gesellschaften wurden im Zuge des Ankaufs des Immobilienportfolios gegründet. Wir verweisen hierzu auf Kapitel 6.

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 auf die Angabe der Eventualschulden auswirken. Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich insbesondere auf die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die Bilanzierung und Bewertung von Pensionsrückstellungen, die Bilanzierung und Bewertung von sonstigen Rückstellungen, die Bewertung von Finanzschulden und die Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern.

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

Für weitergehende Erläuterungen wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 verwiesen.

6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Am 30. Juni 2013 hielt die LEG-Gruppe 90.894 Wohnungen und 1.008 Gewerbeimmobilien im Bestand. Die **als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** haben sich im Geschäftsjahr 2012 und in 2013 bis zum Stichtag des Konzernzwischenabschlusses wie folgt entwickelt:

ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN		
Mio. €	30.06.2013	31.12.2012
Buchwert zum 01.01.	4.937,1	4.736,1
Zukäufe	3,1	52,5
Sonstige Zugänge	11,7	41,5
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-5,5	-13,1
Umgliederung in Sachanlagen	-0,2	-0,3
Umgliederung aus Sachanlagen	0,0	0,1
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	0,0	120,3
Buchwert zum 30.06./31.12.	4.946,2	4.937,1

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

Am 15.05.2013 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über rund 2.200 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von 6,1 Mio. €. Die durchschnittliche Ist-Miete liegt bei 4,74 €/pro Quadratmeter, der anfängliche Leerstand bei 8 %. Der wirtschaftliche Übergang ist am 01.08.2013 erfolgt. Über den Kaufpreis wurde mit dem Verkäufer eine Vertraulichkeitsvereinbarung geschlossen.

Mit Kaufvertrag vom 04.06.2013 erfolgte der Ankauf eines weiteren Immobilienportfolios über rund 538 Wohneinheiten. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von 2,0 Mio. €. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt bei 4,92 €/pro Quadratmeter, der Leerstand liegt bei 8,7 %. Der Übergang von Nutzen und Lasten ist am 01.08.2013 erfolgt. Der Kaufpreis lag bei 23,0 Mio. € ohne Nebenkosten.

Da im Zwischenberichtszeitraum eine Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien nicht erfolgt ist, wurde keine Anpassung der beizulegenden Zeitwerte vorgenommen. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik und -parameter wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 verwiesen.

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

Die **flüssigen Mittel** beinhalten im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Veränderung der Bestandteile des **Konzerneigenkapitals** ist aus dem Konzerneigenkapitalspiegel ersichtlich.

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

FINANZSCHULDEN		
Mio. €	30.06.2013	31.12.2012
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	2.479,6	2.473,7
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	24,8	26,0
Finanzschulden	2.504,4	2.499,7

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

In den ersten sechs Monaten 2013 erfolgten bei der LEG NRW GmbH, LEG Wohnen GmbH und bei der GeWo Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH neue Refinanzierungen mit einem Volumen von insgesamt 270,9 Mio. €. Dies führte zu einer Reduzierung der Anzahl an Darlehen.

Weitere Valutierungen in Höhe von 61,8 Mio. € und nicht zahlungswirksame Bewertungseffekte erhöhten die Darlehensverbindlichkeiten. Gegenläufig wirken geleistete planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen.

ENDFÄLLIGKEITEN FINANZSCHULDEN AUS DER IMMOBILIENFINANZIERUNG				
Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
30.06.2013	119,0	1.006,8	1.353,8	2.479,6
31.12.2012	393,2	784,6	1.295,9	2.473,7

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

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

7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

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

ERLÖSE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG		
Mio. €	30.06.2013	30.06.2012
Bruttomietlerlöse	259,9	246,2
Sonstige Umsatzerlöse	0,4	0,2
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	260,3	246,4

UMSATZKOSTEN UND ERGEBNIS DER VERMIETUNG UND VERPACHTUNG		
Mio. €	30.06.2013	30.06.2012
Bezogene Leistungen	-89,0	-84,7
Laufende Instandhaltung	-21,9	-16,1
Personalaufwand	-17,5	-15,6
Abschreibungen	-2,0	-2,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8,4	-10,9
Kostenerstattung IPO durch den Gesellschafter	2,1	0,0
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-136,6	-129,4
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	123,7	117,0

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

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

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

ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN		
Mio. €	30.06.2013	30.06.2012
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4,5	5,3
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4,6	-5,4
Ertrag/Verlust aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,1	-0,1
Mio. €	30.06.2013	30.06.2012
Personalaufwand	-0,4	-0,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-0,2	-0,1
Bezogene Leistungen	-	0,0
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,6	-0,4
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,7	-0,5

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

VERWALTUNGS- UND SONSTIGE AUFWENDUNGEN		
Mio. €	30.06.2013	30.06.2012
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-16,7	-9,6
Personalaufwand	-13,3	-8,5
Bezogene Leistungen	-0,6	-0,6
Abschreibungen	-1,2	-1,0
Kostenerstattung IPO durch den Gesellschafter	9,3	0,0
Verwaltungs- und sonstige Aufwendungen	-22,5	-19,7

Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus dem Abschluss der IPO-Haftpflichtversicherung. Im Rahmen des erfolgreichen Börsengangs wurden Erfolgsprämien an Mitarbeiter in Höhe von 4,7 Mio. € ausgezahlt, davon 2,5 Mio. € an Mitarbeiter im Verwaltungsbereich. Der unmittelbar durch den Börsengang verursachte Anteil der Beratungs- und Sachaufwendungen in Höhe von 6,8 Mio. € sowie die Erfolgsprämien an Mitarbeiter in Höhe von 4,7 Mio. € wurden an die Anteilseigner Saturea B.V. und Perry Luxco RE weiterbelastet.

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

ZINSERTRÄGE		
Mio. €	30.06.2013	30.06.2012
Zinserträge aus Bankguthaben	0,6	0,7
Übrige Zinserträge	0,0	0,2
Zinserträge	0,6	0,9

ZINSAUFWENDUNGEN		
Mio. €	30.06.2013	30.06.2012
Zinsaufwendungen aus Immobilienfinanzierung	-35,4	-43,5
Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation	-13,8	-33,9
Vorfälligkeitsentschädigungen	0,0	-25,8
Zinsaufwand aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	-12,4	-5,3
Zinsaufwand Änderung Pensionsrückstellungen	-1,9	-2,2
Zinsaufwand aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-1,0	-0,1
Zinsaufwendungen aus der Leasingfinanzierung	-0,8	-0,7
Übrige Zinsaufwendungen	-0,1	-0,9
Zinsaufwendungen	-65,4	-112,4

Der Rückgang der Zinsaufwendungen aus der Immobilienfinanzierung ist auf die im Zwischenberichtszeitraum getätigten Refinanzierungen zurückzuführen. Der Rückgang des Zinsaufwands aus der Darlehensamortisation sowie den Vorfälligkeitsentschädigungen beruht insbesondere aus der Refinanzierung der Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH per 30.06.2012. Die Vorfälligkeitsentschädigungen für die Refinanzierungen im ersten Halbjahr 2013 wurden bereits im Jahresabschluss 2012 berücksichtigt. Die Erhöhung des Zinsaufwands aus Zinsderivaten resultiert aus dem Abschluss von neuen Zinsderivaten in 2013.

Ertragsteuern

ERTRAGSTEUERN		
Mio. €	30.06.2013	30.06.2012
Laufende Ertragsteuern	0,2	1,8
Steuerlatenzen	-5,2	0,2
Ertragsteuern	-5,0	2,0

Die Veränderung der Steuerlatenzen im ersten Halbjahr 2013 gegenüber dem ersten Halbjahr 2012 resultiert im Wesentlichen aus der Anwendung unterschiedlicher effektiver Konzernsteuerquoten. Zum 30. Juni 2013 wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 21,3 % (im Vorjahreshalbjahr: 2,1 %) gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung für 2013 unterstellt.

Weiterhin wurden in den Steuerlatenzen für das erste Halbjahr 2013 in Höhe von 3,3 Mio. € erfolgswirksame Veränderungen der aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge gegenüber dem 31. Dezember 2012 erfasst (im ersten Quartal 2013 1,6 Mio. €). Zum 30. Juni 2013 sind aktive latente Steuern in Höhe von 20,3 Mio. € direkt im Eigenkapital aufgrund der erfolgsneutralen Bewertung der derivativen Finanzinstrumente und der Pensionsrückstellungen erfasst (31. Dezember 2012: 28,2 Mio. €).

8. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung

Konzernsegmentberichterstattung für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2013

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG 01.01.-30.06.2013				
Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	257,0	3,7	-0,4	260,3
Umsatzkosten Vermietung und Verpachtung	-136,0	-0,1	-0,5	-136,6
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	121,0	3,6	-0,9	123,7
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40 Immobilien	-0,5	-0,2	0,0	-0,7
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40 Immobilien	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,2	-1,5	0,0	-1,7
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,3	19,5	-18,3	1,5
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-19,8	-21,8	19,1	-22,5
Andere Erträge	0,3	0,0	0,0	0,3
Segmentergebnis	101,1	-0,4	-0,1	100,6
Bilanzposition				
Segmentvermögen (IAS 40)	4.870,3	75,9	0,0	4.946,2
Kennzahlen				
Mietfläche in qm	5.840.127	3.627		5.843.755
Monatliche Sollmiete zum Stichtag	28,7	0,0		28,7
Leerstandsquote nach Wohneinheiten in %	3,0	3,3		3,0

Konzernsegmentberichterstattung für den Zeitraum 1. Januar bis zum 30. Juni 2012

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG 01.01.-30.06.2012				
Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	244,1	3,3	-1,0	246,4
Umsatzkosten Vermietung und Verpachtung	-130,2	0,0	0,8	-129,4
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	113,9	3,3	-0,2	117,0
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40 Immobilien	-0,4	-0,1	0,0	-0,5
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40 Immobilien	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,1	-1,1	0,0	-1,0
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,4	20,3	-19,5	1,2
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-17,5	-19,1	16,9	-19,7
Andere Erträge	1,1	0,1	0,0	1,2
Segmentergebnis	97,6	3,4	-2,8	98,2
Bilanzposition				
Segmentvermögen (IAS 40)	4.669,3	76,8	0,0	4.746,1
Kennzahlen				
Mietfläche in qm	5.776.691	3.898		5.780.589
Monatliche Sollmiete zum Stichtag	27,9	0,0		27,9
Leerstandsquote nach Wohneinheiten in %	3,9	6,3		3,9

9. Finanzinstrumente

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

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

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

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

Für die Zeitwertermittlung derivativer Finanzinstrumente werden als Eingangsparameter für die Bewertungsmodelle die am Bilanzstichtag beobachteten relevanten Marktpreise und Zinssätze verwendet, die

von anerkannten externen Quellen bezogen werden. Dementsprechend fallen die Derivate in den Level 2 der Bewertungshierarchien im Sinne des IFRS 7.27A (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputdaten).

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

BEWERTUNGSKATEGORIEN UND -KLASSEN DER FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN 30.06.2013				
Mio. €	Bewertung (IAS 39)		Bewertung (IAS 17)	
	Buchwerte laut Bilanz 30.06.2013	Fortgeführte Anschaffungskosten	Zeitwert erfolgswirksam	Zeitwert 30.06.2013
Aktiva				
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4,7			4,7
LaR	0,1	0,1	0,0	0,1
AfS	4,5	4,5		4,5
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	44,7			44,7
LaR	30,6	30,5		30,6
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	14,1			14,1
Flüssige Mittel	151,0			151,0
LaR	151,0	151,0		151,0
Summe	200,4	186,1	0,0	200,4
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39				
LaR	181,7	181,7		181,7
AfS	4,5	4,5		4,5
Passiva				
Finanzschulden	-2.504,4			-2.696,8
FLAC	-2.479,6	-2.479,6		-2.671,8
Schulden aus Leasingfinanzierung	-24,8		-24,8	-25,0
Sonstige Schulden	-152,6			-152,7
FLAC	-24,1	-24,1		-24,1
Derivate HFT	-2,1		-2,0	-2,1
Derivate im Hedge Accounting	-50,5	0,0	0,0	-50,5
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-75,9			-75,9
Summe	-2.657,0	-2.503,7	-2,0	-2.849,5
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39				
FLAC	-2.503,6	-2.503,6		-2.695,9
Derivate HFT	-2,1		-2,0	-2,1

LaR = Loans and Receivables

HFT = Held for Trading

AfS = Available for Sale

FLAC = Financial Liabilities at Cost

FAHT = Financial Assets Held for Trading

FLHFT = Financial Liabilities Held for Trading

BEWERTUNGSKATEGORIEN UND -KLASSEN DER FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN 31.12.2012

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

LaR = Loans and Receivables

FLAC = Financial Liabilities at Cost

HFT = Held for Trading

FAHT = Financial Assets Held for Trading

AfS = Available for Sale

FLHFT = Financial Liabilities Held for Trading

10. Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen

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

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

Im Zuge des Börsenganges der LEG Immo wurden die bisherigen Long-Term-Incentive-Verträge der Geschäftsführung abgelöst und durch neue Verträge für den Vorstand ersetzt. Auch mit einem neuen Vorstandsmitglied, welches nicht durch die Altverträge begünstigt war, wurde ein solcher Vertrag abgeschlossen.

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

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

Durch den erfolgreichen Börsengang der LEG Immo sind per 30.06.2013 aus den neuen Verträgen zwischen den Altgesellschaftern und dem Vorstand Ansprüche, vorbehaltlich eines vorzeitigen Ausscheidens der Vorstände, entstanden. Liquiditätsbelastungen entstehen durch diese Verträge bei der LEG Immo nicht. Ebenso ergibt sich aus den Regelungen des IFRS 2 eine zeitliche sowie in der Höhe abweichende Aufwandserfassung bei der LEG Immo.

Als Aufwand bei der LEG wurden hiervon 0,3 Mio. € per 30.06.2013 gem. den Regelungen des IFRS 2 erfasst.

Darüber hinaus haben die Altgesellschafter im Januar 2013 mit ausgewählten Mitgliedern des Aufsichtsrates bzw. mit einer Gesellschaft, dessen Mehrheitsgesellschafter ein Aufsichtsratsmitglied ist, Abwicklungsverträge für Beraterverträge bzw. Incentivevereinbarungen geschlossen. Diese Beraterverträge bzw. Incentivevereinbarungen sahen, gekoppelt an einen erfolgreichen Börsengang, Zahlungen bzw. die Gewährung von Aktien durch die Altgesellschafter vor. Die Verträge wurden gem. den Regelungen zu anteilsbasierter Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente (vgl. IFRS 2.43A ff.) bilanziert. Der gewährte Vorteil beträgt zum Tag der Gewährung 3,4 Mio. €. Dabei sehen die Verträge in einem Fall eine sofortige Unverfallbarkeit bei Eintritt eines IPO, in einem anderen Fall eine gestaffelte Unverfallbarkeit der Ansprüche bis zum 01.12.2013 bzw. 01.12.2014 vor. Aus den Verträgen ergibt sich per 30.06.2013 ein Personalaufwand bei der LEG Immo von insgesamt 1,5 Mio. €.

Weiterhin beinhalten die neuen Anstellungsverträge der Vorstände ein Long-Time-Incentive-Programm, welches für jedes Geschäftsjahr neu ausgelobt wird. Das Programm ist auf einen vierjährigen Zeitraum ausgelegt und in drei Performance-Zeiträume (bis zum Ende des ersten, zweiten bzw. dritten auf das relevante Geschäftsjahr folgende Geschäftsjahr) unterteilt. Die Höhe der LTI-Vergütung ist abhängig von der Erreichung bestimmter Erfolgsziele. Die maßgeblichen Erfolgsziele sind hierbei der Total Shareholder Return sowie die Entwicklung des LEG-Aktienkurses im Vergleich zum relevanten EPRA Germany Index. Sollte das Dienstverhältnis unter bestimmten Bedingungen beendet werden, verfallen die zum Zeitpunkt des rechtlichen Endes des Dienstverhältnisses aufgeschobenen Tranchen (Tranchen, deren Performance-Zeitraum noch nicht beendet ist) ersatzlos. Das Programm wird als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich gem. IFRS 2 behandelt. Auf Basis der Einschätzung des Vorstandes über die Erreichung der Performancehürden wurde per 30.06.2013 ein Personalaufwand in Höhe von 131 T€ erfasst.

Darüber hinaus wurde zwischen einzelnen LEG-Gesellschaften und deren Geschäftsführern eine Erfolgsprämie für den erfolgreichen Börsengang vereinbart. Hierfür wurde insgesamt ein Personalaufwand in Höhe von 0,9 Mio. € per 30.06.2013 erfasst. Die zusätzlichen Personalaufwendungen werden im Rahmen der Kostenerstattung durch die Altgesellschafter weiterbelastet. Liquiditäts- und Ergebnisbelastungen auf Ebene der LEG Immo entstehen nicht.

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

11. Sonstiges

Im Vergleich zum 31. Dezember 2012 ergaben sich keine Veränderungen im Bereich der Eventualverbindlichkeiten.

12. Vorstand und Aufsichtsrat

In der Zusammensetzung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats ergaben sich bis zum 30. Juni 2013 keine Veränderungen gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2012.

13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 11.07.2013 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über rund 829 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von 2,6 Mio. €. Die durchschnittliche Ist-Miete liegt bei 4,92 € pro Quadratmeter, der anfängliche Leerstand bei rund 6 %. Der Kaufpreis inklusive Erwerbsnebenkosten liegt bei 34,0 Mio. €. Der wirtschaftliche Übergang ist für den 01.10.2013 geplant.

Düsseldorf, den 30. August 2013

LEG Immobilien AG
Gesetzliche Vertreter der AG

Thomas Hegel, Erftstadt
(CEO)

Holger Hentschel, Erkrath
(COO)

Eckhard Schultz, Neuss
(CFO)

KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG 30.06.2013

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Mio. €

	gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital
Stand zum 01.01.2012	0,0	544,3	1.246,1
Periodenergebnis	-	-	-8,4
sonstiges Ergebnis	-	-	-
Gesamtergebnis	-	-	-8,4
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-
Kapitalerhöhung	-	-	-
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-
Stand zum 30.06.2012	0,0	544,3	1.237,7
Stand zum 01.01.2013	53,0	436,1	1.653,4
Periodenergebnis	-	-	34,2
sonstiges Ergebnis	-	-	-
Gesamtergebnis	-	-	34,2
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-
Kapitalerhöhung	-	42,3	-
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-
Stand zum 30.06.2013	53,0	478,4	1.687,6

Kumulierte sonstige Rücklagen				
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	Konzerngesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
-4,2	-15,3	1.770,9	375,0	2.145,9
-	-	-8,4	-1,9	-10,3
-0,1	-16,2	-16,3	-3,3	-19,6
-0,1	-16,2	-24,7	-5,2	-29,9
-	-	-	0,0	0,0
-	-	-	0,3	0,3
-	-	-	-0,1	-0,1
-	-	-	-	-
-4,3	-31,5	1.746,2	370,0	2.116,2
-22,3	-59,6	2.060,6	24,9	2.085,5
-	-	34,2	0,5	34,7
-	24,6	24,6	0,2	24,8
-	24,6	58,8	0,7	59,5
-	-	-	-	-
-	-	42,3	0,4	42,7
-	-	-	-0,1	-0,1
-	-	-	-	-
-22,3	-35,0	2.161,7	25,9	2.187,6

VERSICHERUNG GESETZLICHER VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2013 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Zwischenbericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Düsseldorf, den 30. August 2013

LEG Immobilien AG
Der Vorstand

Thomas Hegel
(CEO)

Eckhard Schultz
(CFO)

Holger Hentschel
(COO)

FINANZKALENDER

GESCHÄFTSJAHR 2013

Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.06.2013

30.08.2013

Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.09.2013

29.11.2013

KONTAKT/IMPRESSUM

Herausgeber

LEG Immobilien AG
 Hans-Böckler-Straße 38
 D-40476 Düsseldorf
 Tel. +49 (0) 211 45 68 - 416
 Fax +49 (0) 211 45 68 - 500
 info@leg-nrw.de
 www.leg-nrw.de

Kontakt

Investor Relations
 Burkhard Sawazki/Frank Hilbertz
 Tel. +49 (0) 211 45 68 - 400
 Fax +49 (0) 211 45 68 - 290
 LEG-Investor.Relations@leg-nrw.de

Visuelle Konzeption und Gestaltung

GornigDesign, Mülheim an der Ruhr

Der Quartalsbericht zum 30.06.2013
 liegt auch in englischer Fassung vor.

Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung
 maßgeblich.

LEG Immobilien AG
Hans-Böckler-Straße 38
40476 Düsseldorf, Germany
Tel. +49 (0) 211 45 68-0
Fax +49 (0) 211 45 68-261
info@leg-nrw.de
www.leg-nrw.de