

# **GROW STEADY READY**

# KENNZAHLEN

## LEG IMMOBILIEN AG

TAB 1

## Kennzahlen

		01.04.– 30.06.2014	01.04.– 30.06.2013	+/- %/bp	01.01.– 30.06.2014	01.01.– 30.06.2013	+/- %/bp
<b>ERTRAGSLAGE</b>							
Netto-Kaltniete	Mio. €	<b>94,7</b>	88,9	6,5	<b>189,0</b>	178,1	6,1
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	Mio. €	<b>69,0</b>	64,2	7,5	<b>139,5</b>	123,7	12,0
EBITDA	Mio. €	<b>62,7</b>	54,3	15,5	<b>125,8</b>	104,8	20,0
EBITDA bereinigt	Mio. €	<b>64,5</b>	59,2	9,0	<b>129,2</b>	113,4	13,9
EBT	Mio. €	<b>48,3</b>	27,8	73,7	<b>77,2</b>	39,7	94,5
Periodenergebnis	Mio. €	<b>32,5</b>	23,4	38,9	<b>54,9</b>	34,7	58,2
FFO I	Mio. €	<b>40,6</b>	34,6	17,3	<b>81,6</b>	68,4	19,3
FFO I pro Aktie	€	<b>0,77</b>	0,65	17,3	<b>1,54</b>	1,29	19,3
FFO II	Mio. €	<b>40,3</b>	34,1	18,2	<b>81,3</b>	67,7	20,1
FFO II pro Aktie	€	<b>0,76</b>	0,64	18,2	<b>1,54</b>	1,28	20,1
AFFO	Mio. €	<b>32,7</b>	29,9	9,4	<b>65,4</b>	56,7	15,3
AFFO pro Aktie	€	<b>0,62</b>	0,56	9,4	<b>1,23</b>	1,07	15,3
		<b>30.06.2014</b>	<b>30.06.2013</b>	+/- %/bp	<b>30.06.2014</b>	<b>30.06.2013</b>	+/- %/bp
<b>PORTFOLIO</b>							
Wohneinheiten		<b>95.783</b>	90.894	5,4	<b>95.783</b>	90.894	5,4
Netto-Kaltniete	€/qm	<b>5,07</b>	4,92	3,1	<b>5,07</b>	4,92	3,1
Netto-Kaltniete (l-f-l)	€/qm	<b>5,07</b>	4,91	3,3	<b>5,07</b>	4,91	3,3
Leerstandsquote	%	<b>3,2</b>	3,0	20 bp	<b>3,2</b>	3,0	20 bp
Leerstandsquote (l-f-l)	%	<b>2,9</b>	3,0	-10 bp	<b>2,9</b>	3,0	-10 bp
		<b>30.06.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	+/- %/bp	<b>30.06.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	+/- %/bp
<b>BILANZ</b>							
als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	Mio. €	<b>5.236,7</b>	5.163,4	1,4	<b>5.236,7</b>	5.163,4	1,4
Liquide Mittel	Mio. €	<b>300,3</b>	110,7	171,3	<b>300,3</b>	110,7	171,3
Eigenkapital	Mio. €	<b>2.217,4</b>	2.276,1	-2,6	<b>2.217,4</b>	2.276,1	-2,6
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	<b>2.843,2</b>	2.583,7	10,0	<b>2.843,2</b>	2.583,7	10,0
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	<b>201,4</b>	187,0	7,7	<b>201,4</b>	187,0	7,7
LTV	%	<b>48,4</b>	47,7	74 bp	<b>48,4</b>	47,7	74 bp
Eigenkapitalquote	%	<b>38,8</b>	42,0	-316 bp	<b>38,8</b>	42,0	-316 bp
EPRA NAV	Mio. €	<b>2.549,7</b>	2.571,9	-0,9	<b>2.549,7</b>	2.571,9	-0,9
EPRA NAV pro Aktie	€	<b>48,14</b>	48,56	-0,9	<b>48,14</b>	48,56	-0,9

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>24</b>	Nachtragsbericht
<b>24</b>	Risiko-/Chancenbericht
<b>24</b>	Prognosebericht
<b>25</b>	<b>KONZERNZWISCHENABSCHLUSS</b>
<b>26</b>	Konzernbilanz
<b>27</b>	Konzerngesamtergebnisrechnung
<b>28</b>	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
<b>30</b>	Konzernkapitalflussrechnung
<b>31</b>	Anhang zum Konzernzwischenabschluss
<b>41</b>	Versicherung gesetzlicher Vertreter
<b>42</b>	Weitere Informationen
<b>43</b>	Tabellen- und Grafikverzeichnis
<b>44</b>	Finanzkalender
<b>45</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,*

das Geschäft der LEG hat sich im zweiten Quartal 2014 weiterhin positiv entwickelt. Dies zeigte sich sowohl in einer weiteren Beschleunigung des organischen Mietwachstums als auch in einer erfolgreichen Fortsetzung des wertorientierten Wachstums durch Akquisitionen. Damit befindet sich die LEG auf einem guten Weg, die Jahresziele für das externe Wachstum zu übertreffen. Die Wachstumsstory der LEG ist intakt und nimmt weiter Fahrt auf.

Im ersten Halbjahr 2014 konnten die Nettokaltmieten um 6,1% im Jahresvergleich auf 189,0 Millionen Euro gesteigert werden. Das organische Mietwachstum war im Betrachtungszeitraum der wichtigste Treiber mit einem Anstieg von 3,1%. Das Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche pro Quadratmeter konnte im zweiten Quartal 2014 deutlich um 3,3% zulegen und unterlegte damit eine weitere Dynamisierung des Wachstums. Die Mieten der frei finanzierten Bestände konnten dabei sogar um 3,8% zulegen. Gleichzeitig entwickelt sich die Vermietungsquote weiterhin positiv. So konnte die Leerstandsquote im Jahresvergleich um 10 Basispunkte auf 2,9% gesenkt werden. Diese erneut überdurchschnittliche Entwicklung bestätigt die hohe Qualität des Immobilienbestands und die Bewirtschaftungskompetenz der LEG.

Die Investitionen in den Bestand lagen mit rund 5,60 Euro pro Quadratmeter im ersten Halbjahr auf Vorjahresniveau. Im weiteren Jahresverlauf ist ein Anstieg der Investitionen geplant, und wir gehen für das Geschäftsjahr 2014 von Gesamtinvestitionen von rund 13 Euro pro Quadratmeter aus.

Im zweiten Quartal haben wir auch unsere externe Wachstumsstrategie weiter erfolgreich vorangetrieben. Auf Basis von strengen Investitionskriterien konnte eine weitere Portfolio-transaktion mit rund 2.400 Wohneinheiten vorbereitet werden, die sich nun kurz vor dem Abschluss befindet. Seit dem Börsengang konnte die LEG damit bereits rund 9.400 Wohneinheiten mit einer anfänglichen FFO I-Rendite von über 8% akquirieren. Derzeit befinden sich weitere Transaktionen in der Prüfungsphase und die LEG ist zuversichtlich, das Wachstumsziel von 10.000 Einheiten bis zum Jahresende übertreffen zu können.

Die hohe operative Marge und die bei einer geringen Verschuldung attraktive FFO-Rendite belegen: die LEG behauptet mit einer effizienten Portfoliostruktur und einer hohen lokalen Konzentration eine führende Profitabilität im deutschen Wohnimmobilien-sektor. Positive Skaleneffekte aus den Akquisitionen und somit weitere Effizienzsteigerungen werden dabei in den erzielten Margensteigerungen sichtbar. Im ersten Halbjahr konnte der FFO I, als wichtigste finanzielle Performancekennzahl, um 19,3% auf 81,6 Mio. Euro im Jahresvergleich gesteigert werden.

Der EPRA-Net Asset Value lag zum Quartalsstichtag bei 48,14 Euro pro Aktie. Bereinigt um die Effekte der Dividendenauszahlung bedeutet dies einen Anstieg um 2,7% im Vergleich zum Bilanzstichtag. Die jährliche Neubewertung des Portfolios erfolgt turnusmäßig im Schlussquartal 2014.

Die LEG setzt auf einen nachhaltigen Wachstumskurs und die Sicherung einer hohen Planbarkeit für zukünftige Gewinn- und Dividendensteigerungen. Eine starke Bilanz und eine langfristig gesicherte Finanzierung zu günstigen Konditionen bilden dafür das Fundament. Die Bilanz weist ein im Branchenvergleich weiterhin sehr niedriges Loan-to-Value-Verhältnis von 48,4% auf, und die durchschnittliche Restlaufzeit der Verbindlichkeiten liegt zum Quartalsstichtag bei über zehn Jahren.

Vor dem Hintergrund der positiven Geschäftsentwicklung heben wir den Jahresausblick für 2014 leicht an. Die LEG rechnet nun mit einem FFO I in der Bandbreite von 158 Mio. bis 161 Mio. Euro (vorher 155 Mio. bis 159 Mio. Euro) oder 2,98 bis 3,04 Euro pro Aktie. Für das Jahr 2015 geht die LEG von einem Zielkorridor von 172 Mio. bis 177 Mio. Euro (3,25 bis 3,34 Euro pro Aktie) aus. Dieser Ergebnisausblick berücksichtigt die anstehende Akquisition von 2.400 Wohneinheiten, die planmäßig im Jahresverlauf 2015 konsolidiert werden sollen. Darüber hinaus sind in der Prognose noch keine zu erwartenden positiven Effekte aus weiteren geplanten Akquisitionen berücksichtigt.

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

Düsseldorf, im August 2014



**Thomas Hegel**  
Vorstandsvorsitzender



**Eckhard Schultz**  
Finanzvorstand



**Holger Hentschel**  
Vorstandsmitglied

# AN DIE AKTIONÄRE

- 6 AKTIE
- 8 PORTFOLIO

# AKTIE

GR 1

Aktienkursentwicklung



**Aktienkurs H1 2014**  
auf 100 indiziert

[www.leg-nrw.de/unternehmen/investor-relations](http://www.leg-nrw.de/unternehmen/investor-relations)

02.01.2014	<b>Eröffnungskurs</b>	<b>43,00 €</b>	06.06.2014	<b>Höchstkurs</b>	<b>52,05 €</b>
04.02.2014	<b>Tiefstkurs</b>	<b>42,95 €</b>	30.06.2014	<b>Schlusskurs</b>	<b>49,20 €</b>

**D**er deutsche Aktienmarkt zeigte sich im zweiten Quartal in einer sehr freundlichen Tendenz. So konnte der DAX um 2,9 % zulegen und markierte dabei im Juni ein neues Allzeithoch. Der Kurs der LEG-Aktie konnte um 3,3 % zulegen. Einschließlich der Dividende von 1,73 Euro pro Aktie lag die Gesamtperformance der Aktie bei 7,0 % und konnte sich somit deutlich besser entwickeln als der Gesamtmarkt.

Angetrieben durch die expansive Geldpolitik der EZB, die im Juni eine Zinssenkung durchführte, und die Erholung der Konjunkturindikatoren in den USA, erreichte der DAX im Juni ein neues Allzeithoch mit 10.028,8 Punkten. Geopolitische Risikofaktoren wie die Krisen im Irak und in der Ukraine sowie schwächere Konjunkturdaten im Euroraum belasteten die Märkte hingegen nur kurzzeitig.

In diesem Umfeld hat sich der Kursindex der deutschen Immobilienaktien FTSE EPRA/NAREIT Index Germany besser entwickelt als der Gesamtmarkt mit einem Anstieg von 5,8 % im zweiten Quartal 2014. Der Kurs der LEG-Aktie zeigte einen Zuwachs von 3,3 % im Betrachtungszeitraum. Einschließlich der Dividende von 1,73 Euro pro Aktie, die im Juni ausgeschüttet wurde, lag die Gesamtperformance der LEG-Aktie bei 7,0 %. Damit konnte die LEG-Aktie die Performance des Gesamtmarkts deutlich übertreffen.

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 (30. Juni 2014)	<b>49,20 €</b>
Marktkapitalisierung (30. Juni 2014)	<b>2.605,8 Mio. €</b>
Streubesitz (30. Juni 2014)	<b>92,3 %</b>
Gewichtung im MDAX (30. Juni 2014)	<b>1,97 %</b>
Gewichtung im EPRA Europe (30. Juni 2014)	<b>1,8 %</b>
Durchschnittliches Tages-Handelsvolumen	<b>137.694 Stück</b>
Höchstkurs (H1 2014)	<b>52,05 €</b>
Tiefstkurs (H1 2014)	<b>42,95 €</b>

#### EMISSION WANDELSCHULDVERSCHREIBUNG

Die LEG hat im April 2014 nicht-nachrangige, unbesicherte Wandelanleihen mit einer Laufzeit bis 2021 und einem Gesamtnennbetrag von 300 Mio. Euro begeben. Die Bezugsrechte der Aktionäre der LEG wurden ausgeschlossen. Die Wandelschuldverschreibungen sind in ca. 4,98 Mio. Euro neue bzw. bestehende auf den Namen lautende Stammaktien der LEG Immobilien AG wandelbar. Dies entspricht ca. 9,4 % des ausstehenden Aktienkapitals.

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

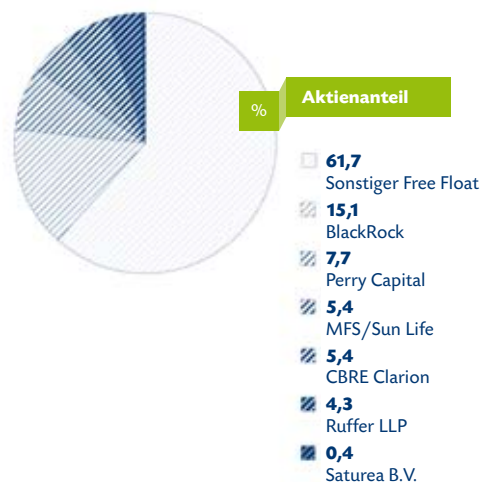
#### ANALYSTENCOVERAGE

Die LEG-Aktie wird aktuell bereits von 19 Investment-Häusern aktiv verfolgt und die Coverage konnte somit weiter ausgebaut werden. Dies demonstriert das steigende Interesse der Investoren an der LEG-Aktie. Das Votum der Analysten fällt dabei insgesamt weiterhin sehr positiv aus mit 13 Kauf- sowie lediglich einer Verkaufsempfehlung.

GR 2

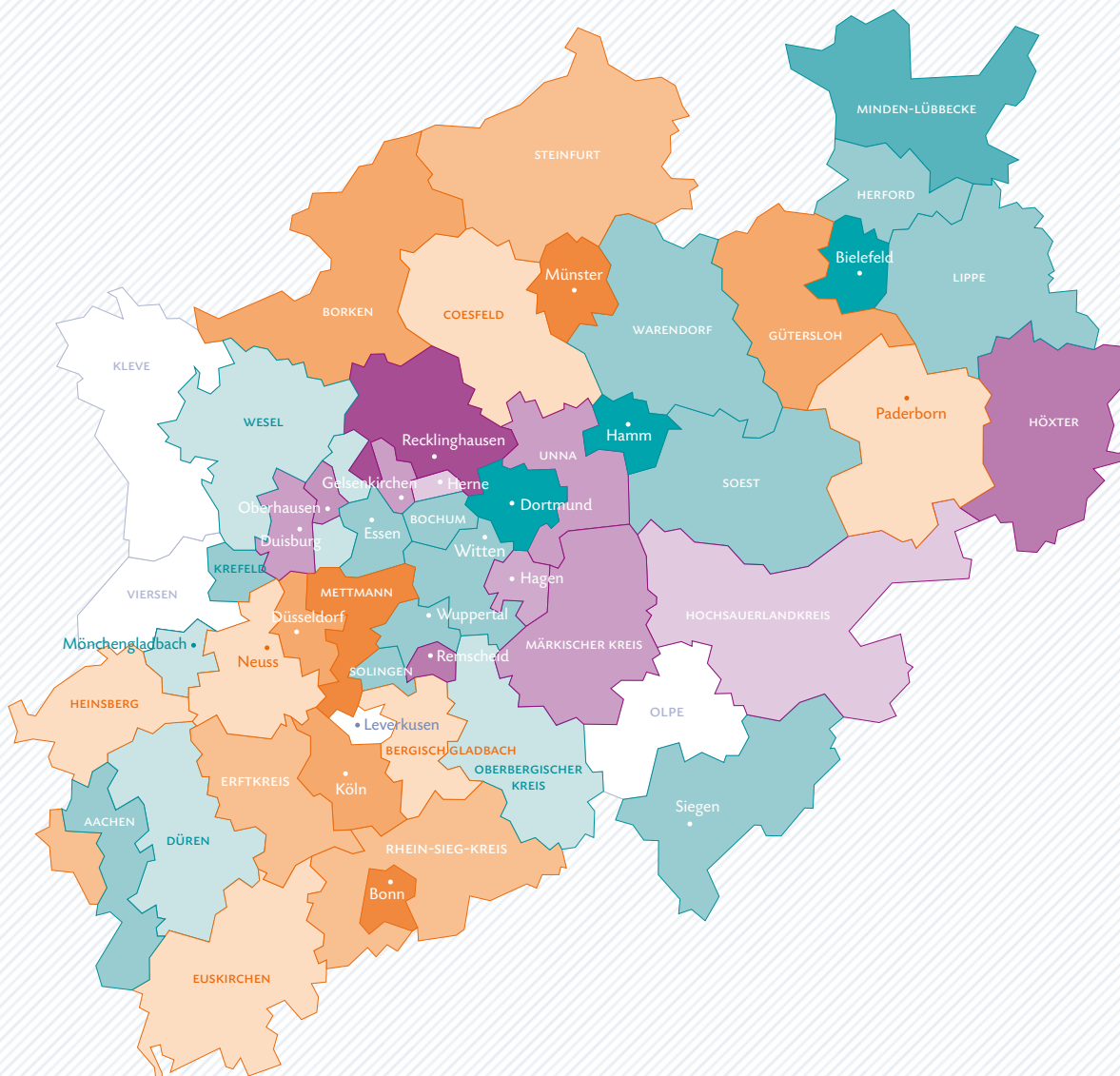
#### Aktionärsstruktur

(Stand 30.06.2014)



# PORTFOLIO

## DIE LEG IN NORDRHEIN-WESTFALEN NACH MARKTSEGMENTEN



■ Wachstumsmärkte ■ Stabile Märkte ■ Märkte mit höheren Renditen □ Nicht berücksichtigte Märkte



**D**as Portfolio der LEG Immobilien AG umfasste zum 30. Juni 2014 95.783 Wohneinheiten, 1.001 Gewerbeeinheiten sowie 23.148 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 CBRE entwickelten Scoring-Systems 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 sozio-ökonomischen Entwicklung heterogener als Wachstumsmärkte, die wohnungswirtschaftliche Attraktivität ist im Durchschnitt solide bis hoch. **MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN** unterliegen grundsätzlich einem großen Risiko von Bevölkerungsrückgängen. In diesen räumlichen Teilmärkten wird es jedoch bei hoher Vor-Ort-Präsenz, attraktiven Mikrostandorten und guter Marktdurchdringung weiterhin Chancen für attraktive Renditen geben.

Die zugrunde gelegten Indikatoren basieren auf folgenden demografischen, sozio-ökonomischen 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 ländlicheren Regionen des Sauerlands.

## PERFORMANCE DES LEG-PORTFOLIOS

### Operative Entwicklung (Mieten, Leerstandsquote, Fluktuation)

Im zweiten Quartal 2014 erfolgte zum 01. Juni die Konsolidierung zweier Portfolioakquisitionen mit insgesamt 833 Wohneinheiten im stabilen sowie im Wachstumsmarktsegment.

Gleichzeitig wurden im ersten Quartal 38 Wohneinheiten aus portfoliostrategischen Gesichtspunkten veräußert. Darüber hinaus wurde ein Gewerbeobjekt in Köln an einen institutionellen Investor oberhalb des Buchwerts veräußert.

Unter Berücksichtigung von weiteren Veränderungen hat sich der Wohnungsbestand im zweiten Quartal 2014 gegenüber dem Vorquartal von 94.998 Wohneinheiten auf 95.783 Wohneinheiten erhöht.

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

Im Vergleich zum Vorjahreswert stiegen die realisierten Nettokaltmieten um 3,3 % von 4,91 Euro/qm auf 5,07 Euro/qm in der like-for-like Betrachtung.

Nach Finanzierungsart unterschieden, konnte für das frei finanzierte Segment eine Steigerung von 3,8 % auf 5,38 Euro/qm (like-for-like) verzeichnet werden.

Im Jahresvergleich konnte in den Wachstumsmärkten eine Mietentwicklung im frei finanzierten Bestand von 4,4 % auf 6,08 Euro/qm erzielt werden. In den stabilen Märkten wurde die Miete pro qm im Zwölfmonats-Vergleich um 3,1 % auf 5,01 Euro/qm gesteigert, während der Zuwachs in den Märkten mit höheren Renditen ebenfalls 3,1 % betrug, auf nun 4,88 Euro/qm (jeweils like-for-like).

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

TAB 3

## Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte

	30.06.2014				
	Anzahl Wohnungen	Anteil am Portfolio %	Wohnfläche qm	Istmiete €/qm	Leerstandsquote %
<b>WACHSTUMSMÄRKTE</b>	<b>31.679</b>	<b>33,1</b>	<b>2.090.198</b>	<b>5,67</b>	<b>1,3</b>
Kreis Mettmann	8.092	8,4	560.966	5,67	1,5
Münster	6.101	6,4	404.941	6,00	0,4
Düsseldorf	3.288	3,4	213.041	6,03	0,6
Sonstige Standorte	14.198	14,8	911.249	5,44	1,7
<b>STABILE MÄRKTE</b>	<b>35.226</b>	<b>36,8</b>	<b>2.247.490</b>	<b>4,78</b>	<b>3,6</b>
Dortmund	12.560	13,1	821.133	4,69	2,7
Hamm	3.975	4,2	239.894	4,57	2,7
Bielefeld	2.328	2,4	142.225	5,38	3,3
Sonstige Standorte	16.363	17,1	1.044.238	4,82	4,6
<b>MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN</b>	<b>27.405</b>	<b>28,6</b>	<b>1.687.288</b>	<b>4,67</b>	<b>4,8</b>
Kreis Recklinghausen	6.569	6,9	410.314	4,69	6,5
Duisburg	4.740	4,9	290.987	4,86	4,2
Märkischer Kreis	4.412	4,6	269.730	4,54	2,8
Sonstige Standorte	11.684	12,2	716.257	4,62	4,9
AUSSERHALB VON NRW	1.473	1,5	97.231	5,25	2,2
<b>GESAMT</b>	<b>95.783</b>	<b>100,0</b>	<b>6.122.206</b>	<b>5,07</b>	<b>3,2</b>

TAB 4

## Performance des LEG-Portfolios

	WACHSTUMSMÄRKTE			STABILE MÄRKTE		
	30.06.2014	31.03.2014	30.06.2013	30.06.2014	31.03.2014	30.06.2013
<b>Wohnungen preisgebunden</b>						
Anzahl	11.266	11.268	11.481	14.141	14.142	14.502
Fläche qm	780.953	781.098	795.632	963.083	963.153	992.005
Istmiete €/qm	5,00	5,00	4,89	4,47	4,47	4,34
Leerstandsquote %	1,1	1,2	1,4	3,1	3,4	3,6
<b>Wohnungen frei finanziert</b>						
Anzahl	20.413	20.209	19.997	21.085	20.474	17.521
Fläche qm	1.309.244	1.297.720	1.283.417	1.284.406	1.243.549	1.072.632
Istmiete €/qm	6,08	6,01	5,84	5,02	4,97	4,90
Leerstandsquote %	1,4	1,5	1,5	3,9	4,4	3,7
<b>Wohnungen gesamt</b>						
Anzahl	31.679	31.477	31.478	35.226	34.616	32.023
Fläche qm	2.090.198	2.078.818	2.079.049	2.247.490	2.206.702	2.064.636
Istmiete €/qm	5,67	5,63	5,48	4,78	4,75	4,63
Leerstandsquote %	1,3	1,4	1,4	3,6	4,0	3,7
<b>Gewerbe gesamt</b>						
Anzahl						
Fläche qm						
<b>Garagen und Stellplätze gesamt</b>						
Anzahl						
<b>Sonstiges gesamt</b>						
Anzahl						

30.06.2013						Veränderung Istmierte % like-for-like (30.06.2013–30.06.2014) ohne Neuvermietung 30.06.2013–30.06.2014	Leerstandsquote % like-for-like (30.06.2014)
Anzahl Wohnungen	Anteil am Portfolio %	Wohnfläche qm	Istmierte €/qm	Leerstandsquote %			
<b>31.478</b>	<b>34,6</b>	<b>2.079.049</b>	<b>5,48</b>	<b>1,4</b>		<b>3,7</b>	<b>1,3</b>
8.096	8,9	561.254	5,49	1,8		3,3	1,5
6.105	6,7	405.199	5,80	0,5		3,6	0,4
3.221	3,5	207.640	5,80	0,4		4,2	0,6
14.056	15,5	904.956	5,24	1,9		3,6	1,7
<b>32.023</b>	<b>35,2</b>	<b>2.064.636</b>	<b>4,63</b>	<b>3,7</b>		<b>2,7</b>	<b>3,3</b>
11.542	12,7	765.729	4,55	2,5		2,9	2,2
3.976	4,4	239.995	4,42	3,3		3,3	2,7
2.327	2,6	142.210	5,23	2,4		2,8	3,3
14.178	15,6	916.702	4,66	4,9		2,3	4,4
<b>26.004</b>	<b>28,6</b>	<b>1.607.986</b>	<b>4,54</b>	<b>4,2</b>		<b>2,8</b>	<b>4,4</b>
6.407	7,0	401.168	4,56	5,7		2,9	6,4
4.727	5,2	289.845	4,68	3,7		4,0	4,2
4.412	4,9	269.730	4,45	2,6		2,0	2,8
10.458	11,5	647.243	4,51	4,2		2,5	4,1
<b>1.389</b>	<b>1,5</b>	<b>92.084</b>	<b>5,00</b>	<b>1,3</b>		<b>4,3</b>	<b>2,1</b>
<b>90.894</b>	<b>100,0</b>	<b>5.843.755</b>	<b>4,92</b>	<b>3,0</b>		<b>3,3</b>	<b>2,9</b>

MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN			AUSSERHALB VON NRW			GESAMT		
30.06.2014	31.03.2014	30.06.2013	30.06.2014	31.03.2014	30.06.2013	30.06.2014	31.03.2014	30.06.2013
<b>8.454</b>	8.477	8.898	<b>135</b>	135	220	<b>33.996</b>	34.022	35.101
<b>560.222</b>	561.622	590.950	<b>10.997</b>	10.997	17.192	<b>2.315.256</b>	2.316.870	2.395.779
<b>4,28</b>	4,29	4,19	<b>4,30</b>	4,29	4,20	<b>4,60</b>	4,61	4,49
<b>4,5</b>	4,4	4,5	<b>0,0</b>	3,0	0,5	<b>2,8</b>	2,9	3,1
<b>18.951</b>	18.951	17.106	<b>1.338</b>	1.342	1.169	<b>61.787</b>	60.976	55.793
<b>1.127.065</b>	1.126.968	1.017.036	<b>86.234</b>	86.479	74.892	<b>3.806.950</b>	3.754.717	3.447.976
<b>4,86</b>	4,83	4,74	<b>5,37</b>	5,31	5,17	<b>5,35</b>	5,30	5,21
<b>5,0</b>	5,0	4,0	<b>2,4</b>	2,0	1,4	<b>3,4</b>	3,6	3,0
<b>27.405</b>	27.428	26.004	<b>1.473</b>	1.477	1.389	<b>95.783</b>	94.998	90.894
<b>1.687.288</b>	1.688.590	1.607.986	<b>97.231</b>	97.476	92.084	<b>6.122.206</b>	6.071.586	5.843.755
<b>4,67</b>	4,65	4,54	<b>5,25</b>	5,19	5,00	<b>5,07</b>	5,04	4,92
<b>4,8</b>	4,8	4,2	<b>2,2</b>	2,1	1,3	<b>3,2</b>	3,3	3,0
						<b>1.001</b>	<b>1.030</b>	<b>1.008</b>
						<b>190.595</b>	<b>195.910</b>	<b>195.709</b>
						<b>23.148</b>	<b>22.926</b>	<b>21.770</b>
						<b>875</b>	<b>858</b>	<b>776</b>

Mit einer Vermietungsquote zum Stichtag von 97,1% (like-for-like) setzte sich der positive Trend mit einem Anstieg von zehn Basispunkten im Jahresvergleich weiter fort. Insgesamt betrug die Anzahl der leerstehenden Wohnungen zum 30. Juni 2014 2.645 Einheiten (like-for-like) und unter Berücksichtigung der Akquisitionen 3.035 Einheiten (absolut).

Die robuste Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen erstreckt sich über alle Marktsegmente. So stieg in Wachstumsmärkten die Vermietungsquote weiter auf ein hohes Niveau von 98,7% (Vorjahr 98,6%). Niedrige Leerstandsquoten von 3,3% (Vorjahr 3,6%) in den stabilen Märkten sowie von 4,4% (Vorjahreszeitraum 4,2%) in den Märkten mit höheren Renditen (jeweils like-for-like) bestätigen ebenfalls die allgemein positive Entwicklung. Dabei wird auch davon ausgegangen, dass nach einem temporär leichten Anstieg in den Märkten mit höherer Rendite im weiteren Jahresverlauf wieder mit einer weiter sinkenden Leerstandsquote zu rechnen ist.

Die Fluktuationsquote als Indikator für die Zufriedenheit der Mieter betrug zum Stichtag 30. Juni 2014 11,3% (Vorjahresstichtag 30. Juni 2013 10,8%) und lag damit unverändert auf einem niedrigen Niveau.

### Wertentwicklung

Die folgende Tabelle TAB 5 zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Die Mietrendite des Portfolios auf Basis von Ist-Mieten liegt bei 7,3% (Mietmultiplikator 13,7x).

### Investitionstätigkeit

Für Instandhaltungen sowie für wertsteigernde, aktivierbare Investitionen sind im zweiten Quartal 2014 18,2 Mio. Euro aufgewendet worden (Vorjahreszeitraum 14,4 Mio. Euro) und damit im ersten Halbjahr 2014 insgesamt 34,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum 33,6 Mio. Euro). Dies entspricht einem durchschnittlichen Investitionsvolumen von rund 5,50 Euro pro qm in den ersten sechs Monaten (Vorjahreszeitraum 5,60 Euro pro qm).

Von den Gesamtinvestitionen des ersten Halbjahres entfallen 16,2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum 11,7 Mio. Euro) auf aktivierbare Maßnahmen (Capex) und 18,6 Mio. Euro auf aufwandsbezogene Instandhaltungsmaßnahmen (Vorjahreszeitraum 21,9 Mio. Euro).

Die Aktivierungsquote beträgt im Halbjahr 2014 46,6% (Vorjahreszeitraum 34,8%). Im weiteren Jahresverlauf ist mit steigenden Investitionen zu rechnen und die Zielgröße für das Gesamtjahr von rund 13 Euro pro qm wird bestätigt. Die Quote der aktivierungsfähigen, wertsteigernden Maßnahmen sollte dabei für das Gesamtjahr 2014 bei rund 50% liegen.

TAB 5

### Marktsegmente

	Wohneinheiten	Vermögenswert Wohnen Mio. €	Anteil am Vermögenswert Wohnen %	Wert/qm (€)	Multiplikator Istnettokaltmiete	Vermögenswert Gewerbe u.a. Mio. €	Gesamt- vermögenswert Mio. €
<b>WACHSTUMSMÄRKTE</b>	<b>31.679</b>	<b>2.218</b>	<b>45</b>	<b>1.062</b>	<b>15,8x</b>	<b>168</b>	<b>2.385</b>
Kreis Mettmann	8.092	544	11	971	14,5x	67	611
Münster, Stadt	6.101	504	10	1.246	17,3x	36	540
Düsseldorf, Stadt	3.288	255	5	1.217	16,8x	20	275
Sonstige Standorte	14.198	915	18	1.000	15,5x	44	959
<b>STABILE MÄRKTE</b>	<b>35.226</b>	<b>1.583</b>	<b>32</b>	<b>703</b>	<b>12,7x</b>	<b>84</b>	<b>1.666</b>
Dortmund, Stadt	12.560	595	12	722	13,1x	38	632
Hamm, Stadt	3.975	139	3	577	10,8x	4	142
Bielefeld, Stadt	2.328	132	3	922	14,8x	10	141
Sonstige Standorte	16.363	718	15	687	12,5x	33	750
<b>MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN</b>	<b>27.405</b>	<b>1.059</b>	<b>21</b>	<b>628</b>	<b>11,7x</b>	<b>43</b>	<b>1.102</b>
Kreis Recklinghausen	6.569	273	6	634	12,1x	14	288
Duisburg, Stadt	4.740	198	4	677	12,0x	8	207
Märkischer Kreis	4.412	154	3	571	10,7x	2	156
Sonstige Standorte	11.684	434	9	626	11,8x	17	451
<b>NRW-PORTFOLIO</b>	<b>94.310</b>	<b>4.860</b>	<b>98</b>	<b>806</b>	<b>13,7x</b>	<b>294</b>	<b>5.154</b>
Portfolio außerhalb von NRW	1.473	86	2	877	14,1x	10	95
<b>GESAMT PORTFOLIO</b>	<b>95.783</b>	<b>4.945</b>	<b>100</b>	<b>808</b>	<b>13,7x</b>	<b>303</b>	<b>5.249</b>
Sachanlagen (IAS 16, außerhalb der Immobilienbewertung)							3
Erbbaurechte + unbebaute Flächen							21
Vorräte (IAS 2)							6
Geleistete Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien							2
<b>GESAMTBILANZ</b>							<b>5.281</b>

# DETAILINDEX ZWISCHENLAGEBERICHT

- 14 ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ-  
UND ERTRAGSLAGE
- 24 NACHTRAGSBERICHT
- 24 RISIKO-/CHANCENBERICHT
- 24 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 30.06.2014) und den Vergleichszeitraum (01.01. bis 30.06.2013) in einer verkürzten Form stellt sich wie folgt dar:

TAB 6

#### Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

Mio. €	01.04. – 30.06.2014	01.04. – 30.06.2013	01.01. – 30.06.2014	01.01. – 30.06.2013
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	69,0	64,2	139,5	123,7
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-0,5	-0,3	-0,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,7	-0,8	-1,6	-1,7
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,5	0,7	0,6	1,5
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-8,0	-11,1	-16,8	-22,5
Andere Erträge	0,1	-0,3	0,2	0,3
<b>OPERATIVES ERGEBNIS</b>	<b>60,6</b>	<b>52,2</b>	<b>121,6</b>	<b>100,6</b>
Zinserträge	0,4	0,4	0,5	0,6
Zinsaufwendungen	-31,0	-30,3	-61,0	-65,4
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	5,8	1,3	7,2	1,4
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	12,5	4,2	8,9	2,5
<b>FINANZERGEBNIS</b>	<b>-12,3</b>	<b>-24,4</b>	<b>-44,4</b>	<b>-60,9</b>
<b>ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN</b>	<b>48,3</b>	<b>27,8</b>	<b>77,2</b>	<b>39,7</b>
<b>STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG</b>	<b>-15,8</b>	<b>-4,4</b>	<b>-22,3</b>	<b>-5,0</b>
<b>PERIODENERGEBNIS</b>	<b>32,5</b>	<b>23,4</b>	<b>54,9</b>	<b>34,7</b>

Das operative Ergebnis (vor Steuern) beträgt im Berichtszeitraum der ersten sechs Monate 121,6 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 100,6 Mio. Euro). Wesentlicher Treiber des um 21,0 Mio. Euro verbesserten operativen Ergebnisses war das durch höhere Nettokaltmieten in Höhe von 10,9 Mio. Euro und niedrigere Instandhaltungsaufwendungen verbesserte Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung sowie der Rückgang der Verwaltungsaufwendungen, welcher im Wesentlichen aus niedrigeren Projektkosten resultiert.

Das um 16,5 Mio. Euro verbesserte Finanzergebnis resultiert im Wesentlichen aus der Marktwertänderung der Derivate aus der Wandelschuldverschreibung (16,1 Mio. Euro) sowie der Erstattung von Ertragsteuernachzahlungen aus Betriebsprüfung für Zeiträume vor 2008 vom ehemaligen Eigentümer der LEG-Gruppe (5,7 Mio. Euro). Der korrespondierende Aufwand aus diesen Ertragsteuerzahlungen wird unter Steuern vom Einkommen und Ertrag ausgewiesen.

Trotz einem Anstieg der Steuern vom Einkommen und Ertrag auf Grund von Ertragsteuernachzahlungen aus Betriebsprüfung für Zeiträume vor 2008 (6,1 Mio. Euro) und höheren Aufwendungen für latente Steuern konnte im Berichtszeitraum daher ein deutlich gesteigertes Periodenergebnis in Höhe von 54,9 Mio. Euro erzielt werden.

Für die Segmentberichterstattung stellt sich die Gewinn- und Verlustrechnung für die Berichtsperiode 01.01. bis 30.06.2014 in verkürzter Form wie folgt dar:

TAB 7

**Segmentberichterstattung 01.01. – 30.06.2014**

Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	283,6	3,2	-1,0	285,8
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-146,0	-1,4	1,1	-146,3
<b>ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>137,6</b>	<b>1,8</b>	<b>0,1</b>	<b>139,5</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40-Immobilien	-0,2	-0,1	-	-0,3
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40-Immobilien	-	-	-	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,2	-1,4	-	-1,6
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,2	14,0	-13,6	0,6
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-15,6	-14,8	13,6	-16,8
Andere Erträge	0,2	-	-	0,2
<b>SEGMENTERGEBNIS</b>	<b>122,0</b>	<b>-0,5</b>	<b>0,1</b>	<b>121,6</b>

Das Segment Wohnen erzielte im Berichtszeitraum ein operatives Segmentergebnis in Höhe von 122,0 Mio. Euro. Das Segment Sonstiges erzielte ein operatives Segmentergebnis in Höhe von -0,5 Mio. Euro.

Für den Vergleichszeitraum 01.01. bis 30.06.2013 stellt sich die Gewinn- und Verlustrechnung in verkürzter Form nach Segmenten wie folgt dar:

TAB 8

**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 der Vermietung und Verpachtung	-136,0	-0,1	-0,5	-136,6
<b>ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>121,0</b>	<b>3,6</b>	<b>-0,9</b>	<b>123,7</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40-Immobilien	-0,5	-0,2	-	-0,7
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40-Immobilien	-	-	-	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,2	-1,5	-	-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	-	-	0,3
<b>SEGMENTERGEBNIS</b>	<b>101,1</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>100,6</b>

Das Segment Wohnen erzielte im Vergleichszeitraum ein operatives Segmentergebnis in Höhe von 101,1 Mio. Euro. Das Segment Sonstiges erzielte ein operatives Segmentergebnis in Höhe von – 0,4 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.

## ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

TAB 9

### Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Mio. €	01.04. – 30.06.2014	01.04. – 30.06.2013	01.01. – 30.06.2014	01.01. – 30.06.2013
Mieterlöse	127,2	101,9	221,6	191,3
davon: Nettokaltmiete	94,7	88,9	189,0	178,1
sonstige Erlöse	16,5	26,9	64,2	69,0
<b>ERLÖSE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG (BRUTTO)</b>	<b>143,7</b>	<b>128,8</b>	<b>285,8</b>	<b>260,3</b>
Bezogene Leistungen	– 61,1	– 52,2	– 118,9	– 110,9
Personalaufwand	– 8,3	– 7,7	– 16,7	– 17,5
davon IPO-Kosten	–	–	–	– 2,1
Abschreibungen	– 1,1	– 0,9	– 2,1	– 2,0
sonstige betriebliche Aufwendungen	– 4,2	– 3,8	– 8,6	– 8,3
IPO-Kostenerstattung	–	–	–	2,1
<b>UMSATZKOSTEN DER VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>– 74,7</b>	<b>– 64,6</b>	<b>– 146,3</b>	<b>– 136,6</b>
<b>ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>69,0</b>	<b>64,2</b>	<b>139,5</b>	<b>123,7</b>
<b>NET OPERATING INCOME – MARGE IN %</b>	<b>72,9</b>	<b>72,2</b>	<b>73,8</b>	<b>69,5</b>

Die LEG-Gruppe konnte in den ersten sechs Monaten 2014 das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 15,8 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum steigern. Wesentlicher Treiber der Entwicklung waren die um 10,9 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten sowie die geringeren Instandhaltungsaufwendungen (– 3,3 Mio. Euro).

Mietsteigerungen, ein leichter Abbau der Leerstände auf vergleichbarer Fläche sowie die Akquisitionen von Immobilienportfolios trugen zu einem jährlichen Anstieg der Nettokaltmieten

um 6,1% auf 189,0 Mio. Euro im Berichtszeitraum bei. Der positive Trend des ersten Quartals setzte sich damit im zweiten Quartal fort. Das organische Wachstum der Wohnungsmieten lag bei 3,1%.

Die LEG-Gruppe hat im Berichtszeitraum gezielt in ihre Bestände investiert. Die Gesamtinvestitionen fielen mit 34,8 Mio. Euro bislang um 1,2 Mio. Euro höher aus als im Vergleichszeitraum. Von den Gesamtinvestitionen entfielen 1,5 Mio. Euro auf die Akquisitionen.



TAB 10

**Instandhaltung und Modernisierung des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands**

Mio. €	01.04. – 30.06.2014	01.04. – 30.06.2013	01.01. – 30.06.2014	01.01. – 30.06.2013
Instandhaltungsaufwand des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands	10,3	9,7	18,6	21,9
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7,9	4,7	16,2	11,7
<b>GESAMTINVESTITIONEN</b>	<b>18,2</b>	<b>14,4</b>	<b>34,8</b>	<b>33,6</b>
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	6,30	6,04	6,30	6,04
<b>DURCHSCHNITTLICHE INVESTITIONEN (€ JE QM)</b>	<b>2,9</b>	<b>2,4</b>	<b>5,5</b>	<b>5,6</b>

Insbesondere im zweiten Quartal des Vergleichszeitraums wurden weniger Großprojekte durchgeführt, was maßgeblich zum Anstieg der aktivierten Modernisierungsmaßnahmen von insgesamt 11,7 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf 16,2 Mio. Euro im Berichtszeitraum beitrug.

Die Instandhaltungsaufwendungen lagen im zweiten Quartal 2014 auch oberhalb des Vorjahresniveaus. Ein Schwerpunkt der Instandhaltungsaufwendungen stand im Zusammenhang mit Renovierungsarbeiten bei erfolgreicher Neuvermietung.

Insgesamt stiegen die Gesamtinvestitionen daher von 33,6 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf 34,8 Mio. Euro im Berichtszeitraum. Aufgrund des Portfoliowachstums blieben die Investitionen pro Quadratmeter dabei auf einem konstanten Niveau.

Die geplanten Modernisierungsmaßnahmen werden im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres ansteigen; somit ist im weiteren Jahresverlauf mit leicht ansteigenden Investitionen zu rechnen. Dies wird mit einer planmäßigen Erhöhung der werterhöhenden, aktivierungsfähigen Maßnahmen verbunden sein. Die Einhaltung der Sozialchartavorgaben bezüglich des Mindestinvestitionsvolumens ist sichergestellt.

**ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN**

TAB 11

**Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

Mio. €	01.04. – 30.06.2014	01.04. – 30.06.2013	01.01. – 30.06.2014	01.01. – 30.06.2013
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	17,6	2,7	20,1	4,5
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-17,6	-2,9	-19,9	-4,6
Umsatzkosten von veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-0,3	-0,5	-0,6
<b>ERGEBNIS AUS VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,7</b>

Ein Wohn- und Gewerbeobjekt, für das im Dezember 2013 der Kaufvertrag unterzeichnet wurde, ging im zweiten Quartal 2014 wirtschaftlich auf den Erwerber über. Kaufpreis und Buchwert betragen jeweils 14,2 Mio. Euro.

Aufgrund von gezielten Portfoliobereinigungen wurden auch im Berichtszeitraum in geringem Umfang als Finanzinvestition gehaltene Immobilien veräußert. Während im Vergleichszeitraum die Verkaufspreise durchgängig geringfügig über Buchwert

lagen, lagen die erzielten Verkaufspreise im Berichtszeitraum z.T. über, z.T. unter Buchwert. Verkäufen mit Bruttobuchverlusten in Höhe von 0,6 Mio. Euro stehen Verkäufe mit Bruttobuchgewinnen in Höhe von 0,8 Mio. Euro gegenüber. Insgesamt konnte die LEG-Gruppe diese Veräußerungsobjekte im Berichtszeitraum somit leicht über Buchwert verkaufen.

Geringfügige Einsparungen bei den Personalaufwendungen für die Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien trugen zum leichten Rückgang der Umsatzkosten bei.

## ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON VORRATSIMMOBILIEN

TAB 12

### Veräußerung von Vorratsimmobilien

Mio. €	01.04. – 30.06.2014	01.04. – 30.06.2013	01.01. – 30.06.2014	01.01. – 30.06.2013
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	3,6	0,4	3,9	0,8
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-3,5	-0,2	-3,7	-0,5
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,8	-1,0	-1,8	-2,0
<b>ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON VORRATSIMMOBILIEN</b>	<b>-0,7</b>	<b>-0,8</b>	<b>-1,6</b>	<b>-1,7</b>

Der Verkauf der restlichen Objekte aus der ehemaligen Sparte »Development« wurde im Berichtszeitraum erfolgreich fortgesetzt. Die Veräußerung eines erschlossenen Grundstücks in Bonn trug mit Verkaufserlösen von 3,2 Mio. Euro und einem Buchwertabgang von 3,1 Mio. Euro zum Ergebnis bei. Der zum 30. Juni 2014 im Vorratsvermögen verbliebene Immobilienbestand beträgt noch 5,8 Mio. Euro, davon 4,1 Mio. Euro Grundstücke in der Erschließung.

Die Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien bewegen sich im Berichtszeitraum auf gleichem Niveau wie im Vergleichszeitraum. Für ein bereits veräußertes Grundstück musste die Rückstellung für noch zu erbringende Leistungen um 0,2 Mio. Euro erhöht werden. Gegenläufig wirken gesunkene Personalaufwendungen für die Veräußerung von Vorratsimmobilien.

## ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN

TAB 13

### Sonstige Leistungen

Mio. €	01.04. – 30.06.2014	01.04. – 30.06.2013	01.01. – 30.06.2014	01.01. – 30.06.2013
Erlöse aus sonstigen Leistungen	2,3	2,4	4,6	4,9
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-1,8	-1,7	-4,0	-3,4
<b>ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN</b>	<b>0,5</b>	<b>0,7</b>	<b>0,6</b>	<b>1,5</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 einer geringeren Stromproduktion. Steigende Materialkosten zur Strom- und Wärmeerzeugung tragen zum Anstieg der Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen bei.

## VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN

TAB 14

### Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Mio. €	<b>01.04. – 30.06.2014</b>	01.04. – 30.06.2013	<b>01.01. – 30.06.2014</b>	01.01. – 30.06.2013
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2,0	-6,3	-4,4	-16,7
Personalaufwand	-5,3	-4,9	-11,0	-13,3
Bezogene Leistungen	-0,2	-0,3	-0,4	-0,6
Abschreibungen	-0,5	-0,7	-1,0	-1,2
IPO-Kostenerstattung	-	1,1	-	9,3
<b>VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN</b>	<b>-8,0</b>	<b>-11,1</b>	<b>-16,8</b>	<b>-22,5</b>

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus durch den Börsengang im Vergleichszeitraum verursachten Beratungs- und Sachaufwendungen in Höhe von 6,8 Mio. Euro. Der Rückgang projektbezogener Einmalkosten um 3,5 Mio. Euro im Berichtszeitraum trug ebenfalls zu einer Reduzierung der Sachaufwendungen bei. Die Reduzierung der Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder der LEG Immobilien AG und eine Reduzierung der Kosten für Beratungen und externe Dienstleistungen wirkten sich ebenfalls entlastend auf die Sachaufwendungen aus.

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

Aus dem Programm für mehrjährige Vergütung (LTI) resultierten im Berichtszeitraum 1,0 Mio. Euro niedrigere Aufwendungen. Dem gegenüber stehen gestiegene, laufende Personalaufwendungen, in denen sich u. a. höhere Aufwendungen aus dem Programm für einjährige variable Vergütung (STI, Anstieg um 0,3 Mio. Euro) auswirken.

Im laufenden Verwaltungsaufwand zeigen sich insbesondere die Effekte aus der Reduzierung der Anzahl Aufsichtsratsmitglieder sowie der gesunkenen Sachaufwendungen. Dadurch konnten leicht gestiegene, laufende Personalaufwendungen kompensiert werden. Die fortlaufenden Verwaltungs- und anderen Aufwendungen lagen im Berichtszeitraum mit 14,8 Mio somit leicht unter denen des Vergleichszeitraums (15,4 Mio. Euro).

## FINANZERGEBNIS

TAB 15

### Finanzergebnis

Mio. €	<b>01.04. – 30.06.2014</b>	01.04. – 30.06.2013	<b>01.01. – 30.06.2014</b>	01.01. – 30.06.2013
Zinserträge	0,4	0,4	0,5	0,6
Zinsaufwendungen	-31,0	-30,3	-61,0	-65,4
<b>ZINSEERGEBNIS (NETTO)</b>	<b>-30,6</b>	<b>-29,9</b>	<b>-60,5</b>	<b>-64,8</b>
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	5,8	1,3	7,2	1,4
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	12,5	4,2	8,9	2,5
<b>FINANZERGEBNIS</b>	<b>-12,3</b>	<b>-24,4</b>	<b>-44,4</b>	<b>-60,9</b>

Der Rückgang der Zinsaufwendungen von 65,4 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf 61,0 Mio. Euro im Berichtszeitraum resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation.

Der Rückgang beruht insbesondere auf den Refinanzierungen in 2013 sowie auf Umfinanzierungen hochfestverzinslicher WFA Darlehen.

In den Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation ist die Bewertung der Wandelanleihe zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe von 1,7 Mio. Euro enthalten.

Der unter anderem um Vorfälligkeitsentschädigungen bereinigte zahlungswirksame Zinsaufwand stieg auf 46,7 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 45,2 Mio. Euro). Wesentlicher Treiber für den Anstieg waren neue Darlehen im Zuge der Ankaufsfinauzierungen.

Der Anstieg beim Ergebnis aus anderen Finanzanlagen resultiert im Wesentlichen aus der Erstattung von Steuernachzahlungen aus Betriebsprüfungen für die Jahre 2005 bis 2008 durch den ehemaligen Gesellschafter in Höhe von 5,7 Mio. Euro. Der Aufwand in Höhe von 6,1 Mio. ist in den Ertragsteuern ausgewiesen. Für das Risiko des selbst zu tragenden Anteils in Höhe von 0,4 Mio. Euro war in Vorjahren bilanziell Vorsorge getroffen worden. Der Verbrauch der Rückstellung ist im Verwaltungsaufwand ausgewiesen.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultiert vorrangig aus den Marktwertänderungen der Derivate aus der Wandelschuldverschreibung im zweiten Quartal (16,1 Mio. Euro).

Die Durchschnittsverzinsung für das gesamte Darlehensportfolio reduzierte sich auf 2,94 % (30. Juni 2013: 3,3 %) bei einer durchschnittlichen Laufzeit von ca. 10 Jahren.

## STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG

TAB 16

### Steuern vom Einkommen und Ertrag

Mio. €	01.04. – 30.06.2014	01.04. – 30.06.2013	01.01. – 30.06.2014	01.01. – 30.06.2013
Laufende Ertragsteuern	- 6,5	- 0,1	- 6,6	0,2
Latente Steuern	- 9,3	- 4,3	- 15,7	- 5,2
<b>STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG</b>	<b>- 15,8</b>	<b>- 4,4</b>	<b>- 22,3</b>	<b>- 5,0</b>

Der Anstieg der Steuern vom Einkommen und Ertrag von -5,0 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf -22,3 Mio. Euro im Berichtszeitraum ist im Wesentlichen auf Steuernachzahlungen aus Betriebsprüfungen sowie auf die Zunahme von latenten Steuern zurückzuführen.

In den laufenden Ertragsteuern sind zum 30. Juni 2014 in Höhe von 6,1 Mio. Euro Steuernachzahlungen aus Betriebsprüfungen für die Jahre 2005 bis 2008 enthalten. Davon wurden von dem damaligen Gesellschafter aufgrund der Verpflichtung aus dem Anteilsveräußerungsvertrag aus dem Jahr 2008 rund 5,7 Mio. Euro erstattet. Der Erstattungsbetrag ist im Ergebnis aus anderen Finanzanlagen ausgewiesen.

Weiterhin wurde im ersten Halbjahr 2013 ein latenter Steuerertrag in Höhe von 3,3 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 im Berichtszeitraum insoweit ein latenter Steueraufwand von 0,9 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. €	01.04. – 30.06.2014	01.04. – 30.06.2013	01.01. – 30.06.2014	01.01. – 30.06.2013
<b>PERIODENERGEBNIS NACH IFRS</b>	<b>32,5</b>	<b>23,4</b>	<b>54,9</b>	<b>34,7</b>
Zinserträge	-0,4	-0,4	-0,5	-0,6
Zinsaufwendungen	31,0	30,3	61,0	65,4
<b>ZINSERGEBNIS (NETTO)</b>	<b>30,6</b>	<b>29,9</b>	<b>60,5</b>	<b>64,8</b>
Sonstige finanzielle Aufwendungen	-18,3	-5,5	-16,1	-3,9
Ertragsteuern	15,8	4,4	22,3	5,0
<b>EBIT</b>	<b>60,6</b>	<b>52,2</b>	<b>121,6</b>	<b>100,6</b>
Abschreibungen	2,1	2,1	4,2	4,2
<b>EBITDA</b>	<b>62,7</b>	<b>54,3</b>	<b>125,8</b>	<b>104,8</b>
Zeitwertbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	-	-	-
Anteilsbasierte Vergütung der Altgesellschafter	0,3	0,8	0,6	1,8
Projektkosten mit Einmalcharakter	0,5	2,9	0,8	4,7
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	-	-0,1	0,1	-0,3
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,3	0,5	0,3	0,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,7	0,8	1,6	1,7
<b>BEREINIGTES EBITDA</b>	<b>64,5</b>	<b>59,2</b>	<b>129,2</b>	<b>113,4</b>
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-23,1	-24,6	-46,7	-45,2
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-0,8	0,0	-0,9	0,2
<b>FFO I (OHNE VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN)</b>	<b>40,6</b>	<b>34,6</b>	<b>81,6</b>	<b>68,4</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-0,5	-0,3	-0,7
<b>FFO II (INKL. VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN)</b>	<b>40,3</b>	<b>34,1</b>	<b>81,3</b>	<b>67,7</b>
Capex	-7,9	-4,7	-16,2	-11,7
<b>CAPEX-ADJUSTIERTES FFO I (AFFO)</b>	<b>32,7</b>	<b>29,9</b>	<b>65,4</b>	<b>56,7</b>

Der FFO I (ohne Ergebnis aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) liegt im Berichtszeitraum mit 81,6 Mio. Euro um 19,3% höher als im Vergleichszeitraum (68,4 Mio. Euro). Der Anstieg zeigt insbesondere die Auswirkungen der gestiegenen Nettokaltmieten inklusive der Effekte aus den getätigten Akquisitionen und den niedrigeren Instandhaltungsaufwendungen gegenüber dem Vergleichszeitraum. Im weiteren Verlauf 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. €	30.06.2014	31.12.2013
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.236,7	5.163,4
Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2,0	6,9
Andere langfristige Vermögenswerte	93,6	91,9
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>5.332,3</b>	<b>5.262,2</b>
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	65,7	33,8
Flüssige Mittel	300,3	110,7
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>366,0</b>	<b>144,5</b>
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	10,7	16,4
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>5.709,0</b>	<b>5.423,1</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.217,4</b>	<b>2.276,1</b>
Finanzschulden (langfristig)	2.641,8	2.396,7
Andere langfristige Schulden	526,8	443,9
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>3.168,6</b>	<b>2.840,6</b>
Finanzschulden (kurzfristig)	201,4	187,0
Andere kurzfristige Schulden	121,6	119,4
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>323,0</b>	<b>306,4</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>5.709,0</b>	<b>5.423,1</b>

Die Bilanzsumme beträgt zum Berichtsstichtag 5.709,0 Mio. Euro (31. Dezember 2013: 5.423,1 Mio. Euro).

Auf der Aktivseite bilden die langfristigen Vermögenswerte mit 5.332,3 Mio. Euro die größte Bilanzposition. Die wesentlichen Vermögenswerte der LEG-Gruppe stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 5.236,7 Mio. Euro per 30. Juni 2014 (31. Dezember 2013: 5.163,4 Mio. Euro) dar. Das ergibt zum 30. Juni 2014 einen Anteil von 91,7% der Bilanzsumme (31. Dezember 2013: 95,2%).

Für den Erwerb weiterer Immobilienportfolios werden zum Zwischenberichtsstichtag 2,0 Mio. Euro Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen. Der wirtschaftliche Übergang dieser rund 2.000 Einheiten wird im Verlauf des Jahres 2014 vollzogen.

Die erfolgreiche Emission der Wandelanleihe sowie gegenläufig die Dividendenausschüttung (91,6 Mio. Euro) tragen maßgeblich zur Entwicklung der liquiden Mittel bei, die gegenüber dem Bilanzstichtag auf 300,3 Mio. Euro angestiegen sind.

Wesentliche Passiva sind das ausgewiesene Eigenkapital in Höhe von 2.217,4 Mio. Euro (31. Dezember 2013: 2.276,1 Mio. Euro) sowie die Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 2.843,2 Mio. Euro (31. Dezember 2013: 2.583,7 Mio. Euro).

Das Periodenergebnis (54,9 Mio. Euro), die Ausschüttung in Höhe von 91,6 Mio. Euro sowie erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis ausgewiesene Verluste aus der Marktwertbewertung der effektiven Zinsderivate (22,8 Mio. Euro) waren die wesentlichen Treiber für den temporär leichten Rückgang des Eigenkapitals. Der zum 30. Juni 2014 gegenüber dem 31. Dezember 2013 erfolgte Anstieg der finanziellen Verbindlichkeiten ist im Wesentlichen auf die Wandelanleihe zurückzuführen (252,0 Mio. Euro).

### 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.

Die LEG-Gruppe weist zum 30. Juni 2014 einen EPRA-NAV in Höhe von 2.549,7 Mio. Euro aus.

TAB 19

#### EPRA-NAV

Mio. €	30.06.2014	31.12.2013
<b>AUF DIE ANTEILSEIGNER DES MUTTERUNTERNEHMENS ENTFALLENDEN EIGENKAPITAL</b>	<b>2.189,8</b>	<b>2.248,8</b>
<b>NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE</b>	<b>27,6</b>	<b>27,3</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>	<b>2.217,4</b>	<b>2.276,1</b>
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	-	-
<b>NAV</b>	<b>2.189,8</b>	<b>2.248,8</b>
Zeitwertbewertung der derivaten Finanzinstrumente (netto)	74,0	52,0
Latente Steuern	285,9	271,1
<b>EPRA-NAV</b>	<b>2.549,7</b>	<b>2.571,9</b>
Anzahl Stammaktien	52.963.444	52.963.444
<b>EPRA-NAV PRO AKTIE IN €</b>	<b>48,14</b>	<b>48,56</b>

## LOAN-TO-VALUE-VERHÄLTNIS (LTV)

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen hat sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2013 leicht erhöht. Es ergibt sich ein Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 48,4 % (31. Dezember 2013: 47,7 %).

TAB 20

### Loan to Value Ratio

Mio. €	30.06.2014	31.12.2013
Finanzschulden	2.843,2	2.583,7
Abzüglich flüssige Mittel	300,3	110,7
<b>NETTOFINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>2.542,9</b>	<b>2.473,0</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.236,7	5.163,4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	10,7	16,4
Vorauszahlung für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2,0	6,9
<b>IMMOBILIENVERMÖGEN</b>	<b>5.249,4</b>	<b>5.186,7</b>
<b>LOAN TO VALUE RATIO (LTV) IN %</b>	<b>48,4</b>	<b>47,7</b>

## FINANZLAGE

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe 54,9 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: Periodenergebnis in Höhe von 34,7 Mio. Euro ) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 2.217,4 Mio. Euro (31. Dezember 2013: 2.276,1 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 38,8 % (31. Dezember 2013: 42,0 %).

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

TAB 21

### Kapitalflussrechnung

Mio. €	01.01. – 30.06.2014	01.01. – 30.06.2013
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	53,5	40,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-68,1	-15,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	204,2	-7,3
<b>ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELFONDS</b>	<b>189,6</b>	<b>17,3</b>

Im Vergleich zum Vergleichszeitraum wirken sich im Berichtszeitraum insbesondere höhere Einzahlungen von Nettokaltmieten und Nebenkostenvorauszahlungen auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit aus. Weiterhin tragen Einzahlungen aus der Veräußerung eines erschlossenen Grundstücks zum Anstieg des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit bei. Gegenläufig wirken höhere Auszahlungen für Betriebskosten, höherer zahlungswirksamer Zinsaufwand und höhere Auszahlungen für Instandhaltung.

Die Akquisitionen von Immobilienportfolios tragen mit Auszahlungen in Höhe von 46,4 Mio. Euro zum Cashflow aus Investitionstätigkeit bei. Darüber hinaus führen Auszahlungen für Modernisierungen des Immobilienbestands sowie Einzahlungen in Höhe von 14,2 Mio. Euro für ein veräußertes Wohn-/Gewerbeobjekt zu einem Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von 68,1 Mio. Euro.

Der Anstieg des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit auf 204,2 Mio. Euro ist im Wesentlichen auf die Ausgabe der Wandelschuld anleihe zurückzuführen. Im zweiten Quartal 2014 wurden aus der Ausgabe der Wandelschuldverschreibungen abzüglich aller Anschaffungsnebenkosten 295,9 Mio. Euro vereinnahmt. Gegenläufig wirkt insbesondere die Dividendenausschüttung im Juni 2014 in Höhe von 91,6 Mio. Euro.

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

## NACHTRAGSBERICHT

Zum 1. Juli 2014 wurde der Besitzübergang für ein Portfolio von 1.922 Wohneinheiten in NRW sowie der dahinter stehenden Gesellschaft vollzogen. Der Kaufpreis des Portfolios inklusive der Erwerbsnebenkosten liegt bei rund 106 Mio. Euro. Das Portfolio erwirtschaftet derzeit eine jährliche Nettokaltmiete von 7,9 Mio. Euro. Die Durchschnittsmiete des Portfolios lag bei Unterzeichnung bei 4,96 Euro pro qm bei einer Leerstandsquote von 3,0 %. Die anfängliche FFO I-Rendite des Portfolios liegt bei über 8,0 %.

Darüber hinaus haben sich nach dem Zwischenbilanzstichtag am 30. Juni 2014 keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

## 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

Mit der positiven Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr sieht sich die LEG auf einem guten Wege, die gesteckten Ziele für das Gesamtjahr zu erreichen und teilweise zu übertreffen.

Vor dem Hintergrund der zu erwartenden positiven Effekte aus abgeschlossenen Akquisitionen und der Wandelschuldverschreibung kann der Zielkorridor für den erwarteten FFO I für 2014 leicht angehoben werden. So erwartet die LEG ein Ergebnis in der Bandbreite von 158 bis 161 Mio. Euro (vorher 155 bis 159 Mio. Euro). Dies entspricht einem FFO I pro Aktie von 2,98 Euro bis 3,04 Euro.

Die Entwicklung im ersten Halbjahr bestätigt auch den Ausblick für das Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche pro Quadratmeter. So geht die LEG davon aus, im Geschäftsjahr 2014 ein Wachstum von ca. drei Prozent zu erreichen. Die Vermietungsquote für das bestehende Portfolio soll sich dabei weiter positiv entwickeln. Ohne zusätzliche Effekte aus Akquisitionen liegt die Zielgröße für die Investitionen in den Bestand unverändert bei rund 13 Euro pro Quadratmeter.

Die LEG hat seit dem IPO rund 7.000 Wohneinheiten akquiriert und steht kurz vor dem Abschluss einer weiteren Portfoliotransaktion mit rund 2.400 Wohneinheiten. Auf dieser Basis ist die LEG zuversichtlich, dass das Ankaufsziel von insgesamt 10.000 Einheiten bis Ende 2014 übertroffen werden kann.

Die Effekte aus getätigten Akquisitionen und dem Multimediageschäft werden teilweise erst im nächsten Geschäftsjahr im vollen Umfang sichtbar. Die Perspektiven für das organische Mietwachstum bleiben positiv. Vor diesem Hintergrund geht die LEG für das Geschäftsjahr 2015 von einem FFO I von 172 Mio. Euro bis 177 Mio. Euro (3,25 Euro bis 3,34 Euro pro Aktie) aus. Dieses Basisszenario berücksichtigt den Ankauf des Portfolios mit rund 2.400 Einheiten und eine Konsolidierung im Jahresverlauf 2015. Darüber hinaus sind in diesem Ausblick noch keine weiteren zu erwartenden Effekte aus geplanten Akquisitionen berücksichtigt.



# DETAILINDEX KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

26	KONZERNBILANZ
27	KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
28	KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
30	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
31	ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
41	VERSICHERUNG GESETZLICHER VERTRETER

# KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

## KONZERNBILANZ

TAB 22

### Aktiva

Mio. €	30.06.2014	31.12.2013
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>5.332,3</b>	5.262,2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	<b>5.236,7</b>	5.163,4
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	<b>2,0</b>	6,9
Sachanlagen	<b>64,9</b>	66,7
Immaterielle Vermögenswerte	<b>3,6</b>	4,3
Anteile an assoziierten Unternehmen	<b>9,2</b>	9,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	<b>2,5</b>	3,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	<b>0,9</b>	2,8
Aktive latente Steuern	<b>12,5</b>	5,3
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>366,0</b>	144,5
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	<b>5,8</b>	10,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	<b>57,1</b>	21,0
Forderungen aus Ertragsteuern	<b>2,8</b>	2,7
Flüssige Mittel	<b>300,3</b>	110,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	<b>10,7</b>	16,4
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>5.709,0</b>	<b>5.423,1</b>

### Passiva

Mio. €	30.06.2014	31.12.2013
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.217,4</b>	2.276,1
gezeichnetes Kapital	<b>53,0</b>	53,0
Kapitalrücklage	<b>441,5</b>	440,9
Kumulierte sonstige Rücklagen	<b>1.695,3</b>	1.754,9
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	<b>2.189,8</b>	2.248,8
Nicht beherrschende Anteile	<b>27,6</b>	27,3
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>3.168,6</b>	2.840,6
Pensionsrückstellungen	<b>111,9</b>	112,3
Sonstige Rückstellungen	<b>13,6</b>	12,7
Finanzschulden	<b>2.641,8</b>	2.396,7
Sonstige Schulden	<b>130,5</b>	63,5
Steuerschulden	<b>24,8</b>	24,2
Passive latente Steuern	<b>246,0</b>	231,2
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>323,0</b>	306,4
Pensionsrückstellungen	<b>6,1</b>	6,1
Sonstige Rückstellungen	<b>16,3</b>	17,9
Steuerrückstellungen	<b>0,1</b>	0,0
Finanzschulden	<b>201,4</b>	187,0
Sonstige Schulden	<b>78,4</b>	77,6
Steuerschulden	<b>20,7</b>	17,8
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>5.709,0</b>	<b>5.423,1</b>

# KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

TAB 23

## Konzerngesamtergebnisrechnung

Mio. €	01.04. – 30.06.2014	01.04. – 30.06.2013	01.01. – 30.06.2014	01.01. – 30.06.2013
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>69,0</b>	64,2	<b>139,5</b>	123,7
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	143,7	128,8	285,8	260,3
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-74,7	-64,6	-146,3	-136,6
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>-0,3</b>	-0,5	<b>-0,3</b>	-0,7
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	17,6	2,7	20,1	4,5
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-17,6	-2,9	-19,9	-4,6
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-0,3	-0,5	-0,6
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien</b>	<b>-0,7</b>	-0,8	<b>-1,6</b>	-1,7
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	3,6	0,4	3,9	0,8
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-3,5	-0,2	-3,7	-0,5
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,8	-1,0	-1,8	-2,0
<b>Ergebnis aus sonstigen Leistungen</b>	<b>0,5</b>	0,7	<b>0,6</b>	1,5
Erlöse aus sonstigen Leistungen	2,3	2,4	4,6	4,9
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-1,8	-1,7	-4,0	-3,4
<b>Verwaltungs- und andere Aufwendungen</b>	<b>-8,0</b>	-11,1	<b>-16,8</b>	-22,5
<b>Andere Erträge</b>	<b>0,1</b>	-0,3	<b>0,2</b>	0,3
<b>OPERATIVES ERGEBNIS</b>	<b>60,6</b>	<b>52,2</b>	<b>121,6</b>	<b>100,6</b>
Zinserträge	0,4	0,4	0,5	0,6
Zinsaufwendungen	-31,0	-30,3	-61,0	-65,4
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstige Beteiligungen	5,8	1,3	7,2	1,4
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	12,5	4,2	8,9	2,5
<b>ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN</b>	<b>48,3</b>	<b>27,8</b>	<b>77,2</b>	<b>39,7</b>
Ertragsteuern	-15,8	-4,4	-22,3	-5,0
<b>PERIODENERGEBNIS</b>	<b>32,5</b>	<b>23,4</b>	<b>54,9</b>	<b>34,7</b>
<b>Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge, die in den Gewinn/Verlust umgliedert werden</b>				
<b>Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen</b>	<b>-11,8</b>	16,2	<b>-22,8</b>	24,8
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	-16,0	21,6	-30,9	32,7
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	4,2	-5,4	8,1	-7,9
<b>GESAMTPERIODENERGEBNIS</b>	<b>20,7</b>	<b>39,6</b>	<b>32,1</b>	<b>59,5</b>
<b>Vom Periodenergebnis entfallen auf:</b>				
Nicht beherrschende Anteile	0,2	0,2	0,3	0,5
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	32,3	23,2	54,6	34,2
<b>Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:</b>				
Nicht beherrschende Anteile	0,1	0,4	0,1	0,7
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	20,6	39,2	32,0	58,8
<b>ERGEBNIS JE AKTIE UNVERWÄSSERT IN €</b>	<b>0,6</b>	<b>0,4</b>	<b>1,0</b>	<b>0,6</b>
<b>ERGEBNIS JE AKTIE VERWÄSSERT IN €</b>	<b>0,6</b>	<b>0,4</b>	<b>1,0</b>	<b>0,6</b>

# KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

TAB 24

## Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Mio. €	gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital
<b>STAND ZUM 01.01.2013</b>	<b>53,0</b>	<b>436,1</b>	<b>1.653,4</b>
Periodenergebnis	-	-	34,2
sonstiges Ergebnis	-	-	-
<b>GESAMTERGEBNIS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34,2</b>
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-
Kapitalerhöhung	-	40,5	-
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-
Einlagen im Zusammenhang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	-	1,8	-
<b>STAND ZUM 30.06.2013</b>	<b>53,0</b>	<b>478,4</b>	<b>1.687,6</b>
<b>STAND ZUM 01.01.2014</b>	<b>53,0</b>	<b>440,9</b>	<b>1.805,9</b>
Periodenergebnis	-	-	54,6
sonstiges Ergebnis	-	-	-
<b>GESAMTERGEBNIS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>54,6</b>
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-
Kapitalerhöhung	-	-	-
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-91,6
Einlagen im Zusammenhang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	-	0,6	-
<b>STAND ZUM 30.06.2014</b>	<b>53,0</b>	<b>441,5</b>	<b>1.768,9</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>
	-	-	34,2	0,5	34,7
	-	24,6	24,6	0,2	24,8
	-	<b>24,6</b>	<b>58,8</b>	<b>0,7</b>	<b>59,5</b>
	-	-	-	-	-
	-	-	40,5	0,4	40,9
	-	-	-	-0,1	-0,1
	-	-	-	-	-
	-	-	1,8	-	1,8
	<b>-22,3</b>	<b>-35,0</b>	<b>2.161,7</b>	<b>25,9</b>	<b>2.187,6</b>
	<b>-16,6</b>	<b>-34,4</b>	<b>2.248,8</b>	<b>27,3</b>	<b>2.276,1</b>
	-	-	54,6	0,3	54,9
	-	-22,6	-22,6	-0,2	-22,8
	-	<b>-22,6</b>	<b>32,0</b>	<b>0,1</b>	<b>32,1</b>
	-	-	-	-	-
	-	-	-	0,2	0,2
	-	-	-	-	-
	-	-	-91,6	-	-91,6
	-	-	0,6	-	0,6
	<b>-16,6</b>	<b>-57,0</b>	<b>2.189,8</b>	<b>27,6</b>	<b>2.217,4</b>

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

TAB 25

### Konzernkapitalflussrechnung

Mio. €	<b>01.01. – 30.06.2014</b>	01.01. – 30.06.2013
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>121,6</b>	100,6
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	4,2	4,3
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	0,1
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	0,4	-0,4
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	2,9	3,8
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-28,9	-4,6
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	-0,2	-19,4
Zinsauszahlungen	-47,1	-45,8
Zinseinzahlungen	0,5	0,6
Erhaltene Beteiligungserträge	4,6	1,4
Erhaltene Steuern	0,3	0,3
Gezahlte Steuern	-4,6	-0,6
<b>MITTELZUFLUSS/MITTELABFLUSS AUS DER BETRIEBLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	<b>53,5</b>	<b>40,3</b>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-86,6	-20,5
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	20,1	4,5
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-1,8	-0,3
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten und sonstigen Vermögenswerten	0,2	0,6
<b>MITTELZUFLUSS/MITTELABFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>-68,1</b>	<b>-15,7</b>
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		
Aufnahme von Bankdarlehen	59,9	332,8
Tilgung von Bankdarlehen	-59,0	-338,6
Begebung von Wandelanleihen	296,1	-
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-1,6	-1,5
Einzahlungen durch Gesellschafter	0,4	-
Ausschüttungen an Aktionäre	-91,6	-
<b>MITTELZUFLUSS/MITTELABFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>204,2</b>	<b>-7,3</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>189,6</b>	17,3
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	110,7	133,7
<b>FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE</b>	<b>300,3</b>	<b>151,0</b>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelbestands</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	300,3	151,0
<b>FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE</b>	<b>300,3</b>	<b>151,0</b>

# AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANHANGANGABEN ZUM IFRS-KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30.06.2014

## 1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Die LEG Immobilien AG, Düsseldorf (im Folgenden: »LEG Immo«) und ihr Tochterunternehmen die LEG NRW GmbH, Düsseldorf (im Folgenden: »LEG«) und deren Tochterunternehmen (im Folgenden zusammen »LEG-Gruppe«) zählen zu den größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 30. Juni 2014 hielt die LEG-Gruppe 96.784 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 drei Kernaktivitäten: die langfristige und wertsteigernde Bewirtschaftung ihres Wohnimmobilienbestandes, den strategischen Ankauf von Wohnungsportfolios zur langfristigen Wertsteigerung und den Ausbau der mieternahen Dienstleistungen.

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 anzuwenden sind, und deren Auslegung durch das International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) aufgestellt. Auf Grundlage des Wahlrechts des IAS 34.10 erfolgte die Darstellung

des Anhangs in verkürzter Form. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss ist nicht geprüft oder einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

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

## 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 30. Juni 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 Anwachungen, 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 30. Juni 2014 hielt die LEG-Gruppe 95.783 Wohnungen und 1.001 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. €	30.06.2014	31.12.2013
<b>BUCHWERT ZUM 01.01.</b>	<b>5.163,4</b>	<b>4.937,1</b>
Zukäufe	71,5	128,5
Sonstige Zugänge	16,2	43,7
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-14,2	-28,4
Umgliederung in Sachanlagen	-0,2	-0,3
Umgliederung aus Sachanlagen	-	1,2
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	-	81,6
<b>BUCHWERT ZUM 30.06./31.12.</b>	<b>5.236,7</b>	<b>5.163,4</b>

Die Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte betrifft im Wesentlichen drei Blockverkäufe sowie weitere Einzelverkäufe aus dem Wohnungsbestand.

Die Zukäufe beinhalten die Aktivierung des Ankaufs eines Immobilienportfolios über rund 735 Wohneinheiten mit Kaufvertrag vom 07. 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 rund 26,0 Mio. Euro. Der wirtschaftliche Übergang ist am 01. Februar 2014 erfolgt.

Mit Kaufvertrag vom 16. Dezember 2013 erfolgte der Ankauf eines Immobilienportfolios über rund 537 Wohneinheiten. Die jährliche Kaltmiete liegt bei 2,2 Mio. Euro. Die durchschnittliche Ist-Miete liegt bei 5,20 Euro pro Quadratmeter, der Leerstand liegt bei 0,4 %. Der Kaufpreis inklusive Erwerbsnebenkosten liegt bei 26,0 Mio. Euro. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 01. Juni 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 rund 19,0 Mio. Euro. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 01. Juni 2014.

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. €	30.06.2014	31.12.2013
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	2.818,8	2.558,9
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	24,4	24,8
<b>FINANZSCHULDEN</b>	<b>2.843,2</b>	<b>2.583,7</b>

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

Die Erhöhung der Finanzschulden aus Immobilienfinanzierung resultiert aus der Platzierung der Wandelanleihe mit einem Nominalwert in Höhe von 300,0 Mio. Euro. Die Wandelanleihe wurde infolge der vertraglich bestehenden Barausgleichsoption der Emittentin als Fremdkapital klassifiziert und gemäß IAS 39 bilanziert. Es liegen mehrere eingebettete und trennungspflichtige Derivate vor, welche gemäß IAS 39.AG29 gemeinsam als ein zusammengesetztes Derivat zu behandeln sind und zum beizulegenden Zeitwert angesetzt werden. Das Basis-Schuldinstrument wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.



In den ersten sechs Monaten 2014 erfolgten Umfinanzierungen mit einem Volumen von insgesamt 15,2 Mio. Euro, die im Wesentlichen zur Ablösung hochfestverzinslicher WFA Darlehen dienten. Dies führte auch zu einer Reduzierung der Anzahl an Darlehen. Weitere Valutierungen in Höhe von 44,8 Mio. Euro erhöhten die Darlehensverbindlichkeiten. Gegenläufig wirken geleistete planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen.

TAB 28

**Restlaufzeiten der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung**

Mio. €	30.06.2014	31.12.2013
Restlaufzeit <1 Jahr	197,6	183,2
Restlaufzeit >1 bis 5 Jahre	1.446,5	1.279,1
Restlaufzeit >5 Jahre	1.174,7	1.096,6
<b>SUMME</b>	<b>2.818,8</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. €	01.01.– 30.06.2014	01.01.– 30.06.2013
Bruttomieterlöse	285,7	259,9
Sonstige Umsatzerlöse	0,1	0,4
<b>ERLÖSE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>285,8</b>	<b>260,3</b>

TAB 30

**Umsatzkosten und Ergebnis der Vermietung und Verpachtung**

Mio. €	01.01.– 30.06.2014	01.01.– 30.06.2013
Bezogene Leistungen	-100,4	-89,0
Laufende Instandhaltung	-18,6	-21,9
Personalaufwand	-16,7	-17,5
Abschreibungen	-2,1	-2,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8,5	-8,3
Kostenerstattung IPO durch den Gesellschafter	-	2,1
<b>UMSATZKOSTEN DER VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>-146,3</b>	<b>-136,6</b>
<b>ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>139,5</b>	<b>123,7</b>

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

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. €	01.01.– 30.06.2014	01.01.– 30.06.2013
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	20,1	4,5
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-19,9	-4,6
<b>ERTRAG/VERLUST AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN</b>	<b>0,2</b>	<b>-0,1</b>
Personalaufwand	-0,3	-0,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-0,2	-0,2
Bezogene Leistungen	-	-
<b>UMSATZKOSTEN IM ZUSAMMENHANG MIT VERÄUSSERTEN ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,6</b>
<b>ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,7</b>

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

TAB 32

**Verwaltungs- und sonstige Aufwendungen**

Mio. €	01.01.– 30.06.2014	01.01.– 30.06.2013
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4,4	-16,7
Personalaufwand	-11,0	-13,3
Bezogene Leistungen	-0,4	-0,6
Abschreibungen	-1,0	-1,2
Kostenerstattung IPO durch den Gesellschafter	-	9,3
<b>VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN</b>	<b>-16,8</b>	<b>-22,5</b>

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus durch den Börsengang im Vergleichszeitraum verursachten Beratungs- und Sachaufwendungen in Höhe von 6,8 Mio. Euro. Der Rückgang projektbezogener Einmalkosten um 3,5 Mio. Euro im Berichtszeitraum trug ebenfalls zu einer Reduzierung der Sachaufwendungen bei. Die Reduzierung der Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder der LEG Immobilien AG und eine Reduzierung der Kosten für Beratungen und externe Dienstleistungen wirkten sich ebenfalls entlastend auf die Sachaufwendungen aus.

Wesentlicher Grund für die Reduzierung des Personalaufwands ist der Wegfall der Erfolgsprämien, die im Rahmen des Börsengangs in 2013 gezahlt wurden. Der den Verwaltungs- und sonstigen Aufwendungen zuzuordnende Anteil betrug 2,5 Mio. Euro. Aus dem Programm für mehrjährige Vergütung (LTI) resultierten im Berichtszeitraum 1,0 Mio. Euro niedrigere Aufwendungen. Dem gegenüber stehen gestiegene, laufende Personalaufwendungen, in denen sich u.a. höhere Aufwendungen aus dem Programm für einjährige variable Vergütung (STI, Anstieg um 0,3 Mio. Euro) auswirken.

Im laufenden Verwaltungsaufwand zeigen sich insbesondere die Effekte aus der Reduzierung der Anzahl Aufsichtsratsmitglieder sowie der gesunkenen Sachaufwendungen. Dadurch konnten leicht gestiegene, laufende Personalaufwendungen kompensiert werden. Die laufenden Verwaltungs- und anderen Aufwendungen lagen im Berichtszeitraum mit 14,8 Mio. Euro somit leicht unter denen des Vergleichszeitraums (15,4 Mio. Euro).

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

TAB 33

**Zinserträge**

Mio. €	01.01.– 30.06.2014	01.01.– 30.06.2013
Zinserträge aus Bankguthaben	0,3	0,6
Übrige Zinserträge	0,2	0,0
<b>ZINSERTRÄGE</b>	<b>0,5</b>	<b>0,6</b>

TAB 34

**Zinsaufwendungen**

Mio. €	01.01.– 30.06.2014	01.01.– 30.06.2013
Zinsaufwendungen aus Immobilienfinanzierung	-34,9	-35,4
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	-10,4	-13,8
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	-12,0	-12,4
Zinsaufwendungen aus Pensionsrückstellungen	-2,0	-1,9
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-1,0	-1,0
Zinsaufwendungen aus der Leasingfinanzierung	-0,7	-0,8
Übrige Zinsaufwendungen	0,0	-0,1
<b>ZINSAUFWENDUNGEN</b>	<b>-61,0</b>	<b>-65,4</b>

Der Rückgang der Zinsaufwendungen aus der Immobilienfinanzierung und der Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation sind auf die im Vorjahr getätigten Refinanzierungen zurückzuführen. Der Rückgang des Zinsaufwands aus der Darlehensamortisation beruht insbesondere auf den Refinanzierungen in 2013 sowie auf den Umfinanzierungen hochfestverzinslicher WFA Darlehen im Geschäftsjahr 2014. Gegenläufig wirken die Effekte aus den Ankaufsfinanzierungen.

In den Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation ist die Bewertung der Wandelanleihe zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe von 1,7 Mio. Euro enthalten.

Zudem führte ein allgemein gesunkenes Zinsniveau, im Vergleich zu 2013, zu einem weiteren Rückgang der Zinsaufwendungen aus der Immobilienfinanzierung.

### Ertragsteuern

TAB 35

#### Ertragsteuern

Mio. €	01.01.– 30.06.2014	01.01.– 30.06.2013
Laufende Ertragsteuern	- 6,6	0,2
Latente Steuern	- 15,7	- 5,2
<b>ERTRAGSTEUERN</b>	<b>- 22,3</b>	<b>- 5,0</b>

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

Zum 30. Juni 2014 wurde ein latenter Steueraufwand für die Veränderung der aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge gegenüber dem 31. Dezember 2013 in Höhe von 0,9 Mio. Euro erfasst (Vorjahreszeitraum 3,3 Mio. Euro latenter Steuerertrag).

In den laufenden Ertragsteuern sind zum 30. Juni 2014 in Höhe von 6,1 Mio. Euro Steuernachzahlungen aus Betriebsprüfungen für die Jahre 2005 bis 2008 enthalten. Davon wurden von dem ehemaligen Gesellschafter aufgrund der Verpflichtung aus dem Anteilsveräußerungsvertrag aus dem Jahr 2008 rund 5,7 Mio. Euro erstattet. Der Erstattungsbetrag ist im Ergebnis aus anderen Finanzanlagen ausgewiesen.

### Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird berechnet, indem das Periodenergebnis, welches den Anteilseignern zusteht, durch die durchschnittliche Anzahl von ausgegebenen Aktien während des Geschäftsjahres geteilt wird.

TAB 36

#### Ergebnis je Aktie – unverwässert

	01.01.– 30.06.2014	01.01.– 30.06.2013
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	54,6	34,2
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	52.963.444	52.963.444
<b>ERGEBNIS JE AKTIE UNVERWÄSSERT IN €</b>	<b>1,0</b>	<b>0,6</b>

Für die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird die durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien um die Anzahl aller potenziell verwässernden Aktien erhöht. Das Periodenergebnis wird um die im Falle einer vollständigen Ausübung der Wandlungsrechte wegfallenden Aufwendungen für den Zinscoupon und den daraus resultierenden Steuereffekt bereinigt.

Per 30. Juni 2014 hat die LEG AG potenziell verwässernde Stückaktien aus einer Wandelschuldverschreibung ausstehend, welche den Inhaber der Anleihe zum Tausch gegen bis zu 1,1 Mio. Aktien ermächtigen.

Das verwässerte Ergebnis je Aktie wird wie folgt berechnet:

TAB 37

#### Ergebnis je Aktie – verwässert

	01.01.– 30.06.2014	01.01.– 30.06.2013
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	54,6	34,2
Zinscoupon auf Wandelanleihe nach Steuern	0,3	-
Konzernergebnis für verwässertes Ergebnis je Aktie	54,9	34,2
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	52.963.444	52.963.444
Anzahl potenzieller junger Aktien bei Ausübung der Wandelanleihe	1.134.160	-
Aktienanzahl für verwässertes Ergebnis je Aktie	54.097.604	52.963.444
<b>ERGEBNIS JE AKTIE VERWÄSSERT IN €</b>	<b>1,0</b>	<b>0,6</b>

## 8. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNSEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Konzernsegmentberichterstattung für den Zeitraum 1. Januar bis zum 30. Juni 2014 ist in [TAB 38](#) auf Seite 36 dargestellt.

Die Konzernsegmentberichterstattung für den Zeitraum 1. Januar bis zum 30. Juni 2013 ist in [TAB 39](#) auf Seite 36 dargestellt.

TAB 38

Segmentberichterstattung 01.01. – 30.06.2014

Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
<b>UKV-Position</b>				
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung	283,6	3,2	-1,0	285,8
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-146,0	-1,4	1,1	-146,3
<b>ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>137,6</b>	<b>1,8</b>	<b>0,1</b>	<b>139,5</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40-Immobilien	-0,2	-0,1	-	-0,3
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40-Immobilien	-	-	-	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,2	-1,4	-	-1,6
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,2	14,0	-13,6	0,6
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-15,6	-14,8	13,6	-16,8
Andere Erträge	0,2	-	-	0,2
<b>SEGMENTERGEBNIS</b>	<b>122,0</b>	<b>-0,5</b>	<b>0,1</b>	<b>121,6</b>
<b>Bilanzposition</b>				
<b>SEGMENTVERMÖGEN (IAS 40)</b>	<b>5.177,9</b>	<b>58,8</b>	<b>-</b>	<b>5.236,7</b>
<b>Kennzahlen</b>				
Mietfläche in qm	6.118.579	3.627	-	6.122.206
Monatliche Sollmiete zum Stichtag	31,0	0,1	-	31,1
Leerstandsquote nach Wohneinheiten in %	3,2	-	-	3,2

TAB 39

Segmentberichterstattung 01.01. – 30.06.2013

Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
<b>UKV-Position</b>				
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung	257,0	3,7	-0,4	260,3
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-136,0	-0,1	-0,5	-136,6
<b>ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>121,0</b>	<b>3,6</b>	<b>-0,9</b>	<b>123,7</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40-Immobilien	-0,5	-0,2	-	-0,7
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40-Immobilien	-	-	-	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,2	-1,5	-	-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	-	-	0,3
<b>SEGMENTERGEBNIS</b>	<b>101,1</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>100,6</b>
<b>Bilanzposition</b>				
<b>SEGMENTVERMÖGEN (IAS 40)</b>	<b>4.870,3</b>	<b>75,9</b>	<b>-</b>	<b>4.946,2</b>
<b>Kennzahlen</b>				
Mietfläche in qm	5.840.127	3.627	-	5.843.754
Monatliche Sollmiete zum Stichtag	28,7	-	-	28,7
Leerstandsquote nach Wohneinheiten in %	3,0	3,3	-	3,0

TAB 40

**Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2014**

Mio. €	Bewertung (IAS 39)			Bewertung (IAS 17)	
	Buchwerte laut Bilanz 30.06.2014	Fortgeführte Anschaffungskosten	Zeitwert erfolgswirksam	Buchwerte laut Bilanz 30.06.2014	Zeitwert 30.06.2014
<b>Aktiva</b>					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2,5				2,5
LaR	0,1	0,1	0,0		0,1
AfS	2,4	2,4			2,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	58,0				32,6
LaR	32,6	32,6			32,6
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	25,4				25,4
Flüssige Mittel	300,3				300,3
LaR	140,5	140,5			140,5
<b>SUMME</b>	<b>360,8</b>	<b>175,6</b>	<b>0,0</b>		<b>335,4</b>
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
LaR	173,2	173,2			168,9
AfS	2,4	3,5			3,5
<b>Passiva</b>					
Finanzschulden	-2.843,2				-3.153,7
FLAC	-2.818,8	-2.818,8			-3.128,9
Schulden aus Leasingfinanzierung	-24,4			-24,4	-24,8
Sonstige Schulden	-208,9				-208,9
FLAC	-37,3	-37,3			-37,3
Derivate HfT	-38,9		-38,9		-38,9
Derivate im Hedge Accounting	-80,6				-80,6
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-52,1				-52,1
<b>SUMME</b>	<b>-3.052,1</b>	<b>-2.856,1</b>	<b>-38,9</b>	<b>-24,4</b>	<b>-3.362,6</b>
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
FLAC	-2.856,1	-2.621,8			-3.166,2
Derivate HfT	-38,9		-38,9		-38,9

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

TAB 41

**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

## 9. FINANZINSTRUMENTE

In der vorstehenden 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 sind.

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.

## 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 veräußert, 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 Person im Sinne des IAS 24.

Hinsichtlich der Darstellung der IFRS 2-Programme: Long-Term-Incentive-Plan-Verträge mit Altgesellschaftern, LTI-Vorstandsanstellungsverträge 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 Vorstandsstellungsvertrag 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 30. Juni 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 haben in der ordentlichen Hauptversammlung am 25. Juni 2014 beschlossen, den Aufsichtsrat auf sechs Personen zu reduzieren.

### **13. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG**

Zum 1. Juli 2014 wurde der Besitzübergang für ein Portfolio von 1.922 Wohneinheiten in NRW sowie der dahinter stehenden Gesellschaft vollzogen. Der Kaufpreis des Portfolios inklusive der Erwerbsnebenkosten liegt bei rund 106 Mio. Euro. Das Portfolio erwirtschaftet derzeit eine jährliche Nettokaltmiete von 7,9 Mio Euro. Die Durchschnittsmiete des Portfolios lag bei Unterzeichnung bei 4,96 Euro pro qm bei einer Leerstandsquote von 3,0%. Die anfängliche FFO-Rendite des Portfolios liegt bei über 8,0%.

Darüberhinaus haben sich nach dem Zwischenbilanzstichtag am 30. Juni 2014 keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

Düsseldorf, den 12. August 2014

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Der Vorstand

**Thomas Hegel**, Erftstadt (CEO)

**Eckhard Schultz**, Neuss (CFO)

**Holger Hentschel**, Erkrath (COO)



# 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 12. August 2014

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Der Vorstand

**Thomas Hegel** (CEO)

**Eckhard Schultz** (CFO)

**Holger Hentschel** (COO)

# WEITERE INFORMATIONEN

- 43 TABELLEN- UND GRAFIKVERZEICHNIS
- 44 FINANZKALENDER
- 45 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	17
TAB 11	Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	17
TAB 12	Veräußerung von Vorratsimmobilien	18
TAB 13	Sonstige Leistungen	18
TAB 14	Verwaltungs- und andere Aufwendungen	19
TAB 15	Finanzergebnis	19
TAB 16	Steuern vom Einkommen und Ertrag	20
TAB 17	Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO	21
TAB 18	Vermögenslage (verkürzte Bilanz)	22
TAB 19	EPRA-NAV	22
TAB 20	Loan to Value Ratio	23
TAB 21	Kapitalflussrechnung	23

## Grafikübersicht

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

## Tabellenübersicht

<b>KONZERNZWISCHENABSCHLUSS</b>		Seite
TAB 22	Konzernbilanz	26
TAB 23	Konzerngesamtergebnisrechnung	27
TAB 24	Konzernerneigenkapitalveränderungsrechnung	28
TAB 25	Konzernkapitalflussrechnung	30
TAB 26	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	32
TAB 27	Finanzschulden	32
TAB 28	Restlaufzeiten der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	33
TAB 29	Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	33
TAB 30	Umsatzkosten und Ergebnis der Vermietung und Verpachtung	33
TAB 31	Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	34
TAB 32	Verwaltungs- und sonstige Aufwendungen	34
TAB 33	Zinserträge	34
TAB 34	Zinsaufwendungen	34
TAB 35	Ertragsteuern	35
TAB 36	Ergebnis je Aktie – unverwässert	35
TAB 37	Ergebnis je Aktie – verwässert	35
TAB 38	Segmentberichterstattung 01.01.– 31.03.2014	36
TAB 39	Segmentberichterstattung 01.01.– 31.03.2013	36
TAB 40	Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2014	37
TAB 41	Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2013	38

## FINANZKALENDER

### **LEG-Finanzkalender 2014**

---

---

Veröffentlichung Zwischenbericht  
zum 30. Juni 2014

**12. August**

---

Veröffentlichung Zwischenbericht  
zum 30. September 2014

**14. November**

---

## KONTAKT/IMPRESSUM

### **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/Karin Widenmann  
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

Der Quartalsbericht zum 30. Juni 2014 liegt auch in  
englischer Fassung vor. Im Zweifelsfall ist die deutsche  
Fassung maßgeblich.

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)