

Quartalsbericht zum 30.09.2013



KENNZAHLEN

HIGHLIGHTS						
	01.07.-30.09.2013	01.07.-30.09.2012	Veränderung	01.01.-30.09.2013	01.01.-30.09.2012	Veränderung
Ertragslage						
Nettokaltmiete	91,1 Mio. €	86,6 Mio. €	5,2 %	269,2 Mio. €	257,8 Mio. €	4,4 %
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	64,4 Mio. €	63,2 Mio. €	1,9 %	188,1 Mio. €	180,2 Mio. €	4,4 %
EBITDA	51,6 Mio. €	162,0 Mio. €	-68,1 %	156,5 Mio. €	264,5 Mio. €	-40,8 %
EBITDA bereinigt	56,8 Mio. €	62,4 Mio. €	-9,0 %	170,3 Mio. €	170,5 Mio. €	-0,1 %
EBT	19,6 Mio. €	126,0 Mio. €	-84,4 %	59,3 Mio. €	113,7 Mio. €	-47,8 %
Periodenergebnis	17,2 Mio. €	118,4 Mio. €	-85,5 %	51,9 Mio. €	108,1 Mio. €	-52,0 %
FFO I	35,0 Mio. €	39,5 Mio. €	-11,4 %	103,5 Mio. €	101,2 Mio. €	2,3 %
FFO I pro Aktie	0,66 €	0,75 €	-11,4 %	1,95 €	1,91 €	2,3 %
FFO II	34,9 Mio. €	38,8 Mio. €	-10,1 %	102,7 Mio. €	100,0 Mio. €	2,7 %
FFO II pro Aktie	0,66 €	0,73 €	-10,1 %	1,94 €	1,89 €	2,7 %
AFFO	22,2 Mio. €	32,5 Mio. €	-31,7 %	79,0 Mio. €	75,3 Mio. €	4,9 %
AFFO pro Aktie	0,42 €	0,61 €	-31,7 %	1,49 €	1,42 €	4,9 %
Portfolio						
Wohneinheiten	93.525	89.742	4,2 %	93.525	89.742	4,2 %
Netto-Kaltmiete	4,94 €/qm	4,85 €/qm	1,9 %	4,94 €/qm	4,85 €/qm	1,9 %
Netto-Kaltmiete (I-f-I)	4,95 €/qm	4,85 €/qm	2,1 %	4,95 €/qm	4,85 €/qm	2,1 %
Leerstand	3,0 %	3,6 %	-	3,0 %	3,6 %	-
	30.09.2013	31.12.2012	Veränderung	30.09.2013	31.12.2012	Veränderung
Bilanz						
als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	5.050,6 Mio. €	4.937,1 Mio. €	2,3 %	5.050,6 Mio. €	4.937,1 Mio. €	2,3 %
Liquide Mittel	43,0 Mio. €	133,7 Mio. €	-67,8 %	43,0 Mio. €	133,7 Mio. €	-67,8 %
Eigenkapital	2.184,0 Mio. €	2.085,5 Mio. €	4,7 %	2.184,0 Mio. €	2.085,5 Mio. €	4,7 %
Finanzverbindlichkeiten gesamt	2.517,6 Mio. €	2.499,7 Mio. €	0,7 %	2.517,6 Mio. €	2.499,7 Mio. €	0,7 %
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	127,0 Mio. €	396,8 Mio. €	-68,0 %	127,0 Mio. €	396,8 Mio. €	-68,0 %
LTV	48,8 %	47,9 %	-	48,8 %	47,9 %	-
Eigenkapitalquote	41,4 %	39,8 %	-	41,4 %	39,8 %	-
EPRA NAV	2.446,3 Mio. €	2.368,3 Mio. €	3,3 %	2.446,3 Mio. €	2.368,3 Mio. €	3,3 %
EPRA NAV pro Aktie	46,19 €	44,72 €	3,3 %	46,19 €	44,72 €	3,3 %

Vorjahreswerte pro Aktie auf Pro-forma-Basis

INHALT

VORWORT DES VORSTANDS 4

AN DIE AKTIONÄRE

LEG-AKTIE 6

PORTFOLIO 8

ZWISCHENLAGEBERICHT

ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE 14

NACHTRAGSBERICHT 25

RISIKO-/CHANCENBERICHT 25

PROGNOSEBERICHT 26

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

KONZERNBILANZ ZUM 30.09.2013 29

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG ZUM 30.09.2013 30

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG ZUM 30.09.2013 31

ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30.09.2013 32

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30.09.2013 44

FINANZKALENDER 47

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

das dritte Quartal des laufenden Geschäftsjahres bestätigte die insgesamt planmäßig positive Geschäftsentwicklung und den stabilen Wachstumskurs der LEG. Die LEG sieht sich daher auf einem guten Wege, die gesteckten Ziele sowohl für das organische als auch für das externe Wachstum zu erreichen. Der nach dem Quartalsstichtag beurkundete Ankauf von weiteren 735 Wohneinheiten liefert dabei auch einen weiteren Beleg für die konsequente Umsetzung der kommunizierten Akquisitionsstrategie.

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2013 konnten die Mieterlöse um 4,4 % gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Ein wesentlicher Treiber bleibt dabei ein dynamisches organisches Wachstum von 2,6 %, das durch eine weiterhin sehr erfreuliche Leerstandsentwicklung unterstützt wird. Die Leerstandsquote des Portfolios liegt bei 3,0 %. Bereinigt um die Konsolidierungseffekte aus den Akquisitionen konnte die Leerstandsquote auf ein niedriges Niveau von 2,8 % verringert werden, was einer deutlichen Reduzierung gegenüber dem Vorjahresniveau von 80 Basispunkten entspricht. Die Ist-Miete pro Quadratmeter konnte im Berichtszeitraum um 1,9 % auf 4,94 € gesteigert werden. Bereinigt um die Effekte aus der Leerstandsreduktion konnte dabei ein Wachstum von 2,1% erreicht werden.

Diese operativen Kennzahlen sind ein klarer Indikator für die Qualität des LEG-Immobilienbestandes, die positive fundamentale Entwicklung der Vermietungsmärkte und die hohe Bewirtschaftungskompetenz der LEG. Vor diesem Hintergrund ist bei den vergleichbaren Ist-Mieten pro Quadratmeter mit einer Beschleunigung des Wachstums im Schlussquartal zu rechnen und auch der positive Trend bei der Vermietungsquote sollte sich weiterhin fortsetzen.

Die wesentliche Performance-Kennzahl FFO I konnte in den ersten drei Quartalen um 2,3 % auf 103,5 Mio. € gesteigert werden. Dabei wird die eigentliche Ergebnisdynamik von den vorübergehend höheren Investitionen in die Instandhaltung in Höhe von 8,9 Mio. € überlagert. Diese Investitionen sind insbesondere im Zusammenhang mit den erfolgreichen Neuvermietungsaktivitäten zu sehen. Im weiteren Jahresverlauf ist mit leicht rückläufigen Instandhaltungsaufwendungen zu rechnen.

Der Net Asset Value lag zum 30. September bei 2.446,3 Mio. € oder 46,19 € pro Aktie und

damit 3,3 % über dem Wert zum Bilanzstichtag. Die verbesserten Portfoliokennzahlen werden insgesamt Bestandteil bei einer anstehenden Neubewertung des Portfolios zum Geschäftsjahresende.

Wesentlicher Eckpfeiler für die Geschäftsstrategie der LEG bleibt die Stärke der Bilanz und ihre anerkannte Solidität. Mit einem niedrigen Verschuldungsgrad (Loan to Value – LTV) von 48,8 % besitzt die LEG weiterhin eine herausragende Bilanzstärke im Wohnimmobiliensektor. Damit verbunden sind ein defensives Risikoprofil sowie Potential für Wachstum durch Akquisitionen.

Die LEG setzt auf eine selektive, wertorientierte Akquisitionsstrategie mit klar definierten Renditekriterien. Auf dieser Basis konnte im November bereits die vierte Portfoliotransaktion im laufenden Geschäftsjahr mit einem Investitionsvolumen von rund 26 Mio. € unterschrieben werden. Dieser jüngste Abschluss umfasst 735 Wohneinheiten in stabilen Mikrolagen in unseren Kernmärkten. Bei aktuellen Mieterlösen von gut 2,1 Mio. € liegt die erwartete FFO-Rendite u.a. durch die Ausnutzung der vorhandenen Synergiepotentiale bei über 8 %. Damit konnten in 2013 bereits insgesamt über 4.200 Wohneinheiten angekauft werden und wir sind optimistisch, unser Ankaufsziel von 5.000 Einheiten in 2013 zu erreichen. Aktuell befinden wir uns bei weiteren Portfolios in fortgeschrittenen Gesprächen.

Vor dem Hintergrund dieser Geschäftsentwicklung bekräftigt die LEG auch insgesamt den Ausblick für 2013 mit einem erwarteten FFO I von 138,5 Mio. bis 141,5 Mio. €. Aufgrund der positiven Perspektiven für das organische Wachstum und der zusätzlich zu erwartenden positiven Ergebniseffekte aus den bereits abgeschlossenen Transaktionen erwarten wir für 2014 ein Wachstum des FFO I von rund 10 %. Dieser Ergebnisausblick berücksichtigt dabei noch keine Effekte aus den geplanten zukünftigen Akquisitionen.

Nach dem Quartalsstichtag haben die Altaktionäre 7 Mio. Aktien am Markt platziert, wodurch sich der Streubesitzanteil auf 63,22% erhöhte und die Aktie somit, infolge der steigenden Liquidität, weiter an Attraktivität gewonnen hat.

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

Düsseldorf, im November 2013


Thomas Hegel
(CEO)


Eckhard Schultz
(CFO)


Holger Hentschel
(COO)

AN DIE AKTIONÄRE

LEG-AKTIE

6

PORTFOLIO

8

LEG-AKTIE

Aktienkursentwicklung

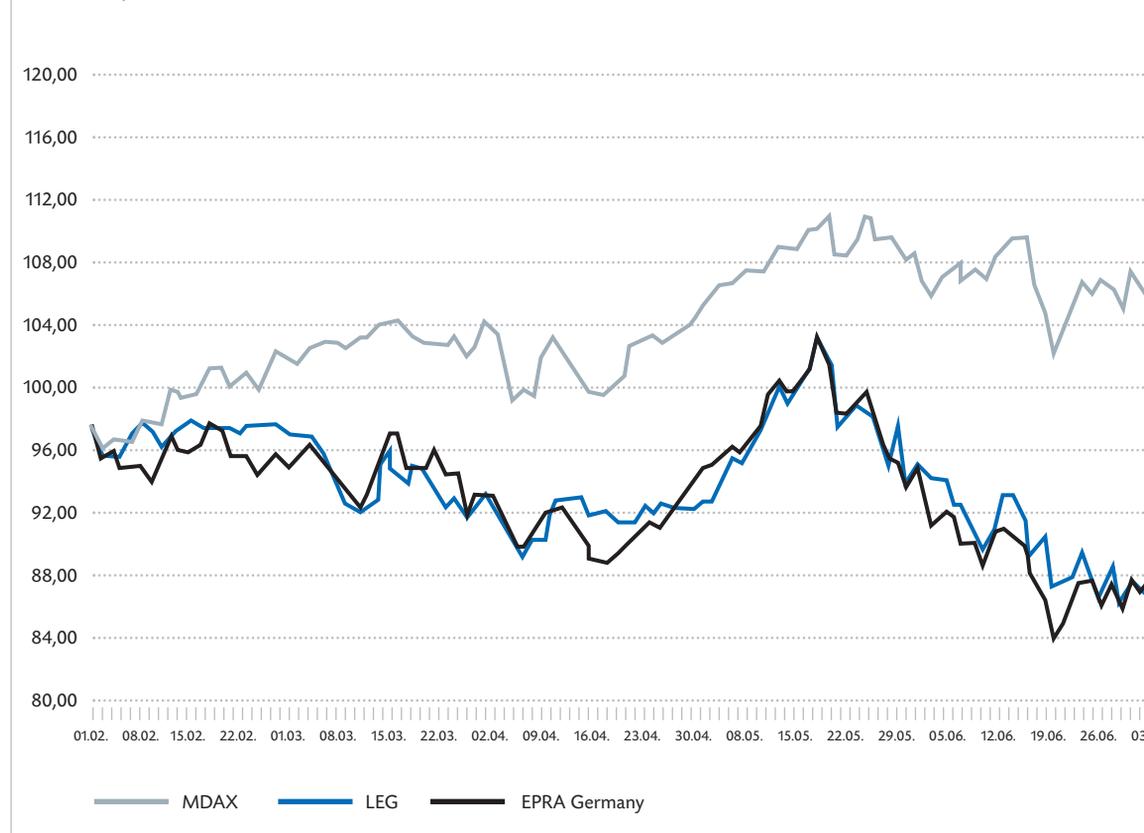
Im dritten Quartal 2013 konnte der deutsche Aktienmarkt insgesamt deutlich zulegen. So stieg der Leitindex DAX® von 7.959,22 auf 8.594,40 Punkte zum Quartalsstichtag, was einer Performance von +8,0 % entspricht.

Die wesentlichen Triebfedern für die Aktienmärkte waren die weltweite Belebung der konjunkturellen Frühindikatoren, wie der Einkaufsmanger-Indices, und die Aussichten auf eine Fortsetzung der lockeren Geldpolitik durch die Notenbanken. Die Wirtschaft im Euro-Raum wuchs im dritten Quartal um 0,3 %, womit eine Rezessionsphase von sieben Quartalen endete. Deutschland blieb dabei der Wachstumsmotor mit einem Wachstum von 0,7 %. Die Aussagen der EZB, dass die Zinsen für einen längeren Zeitraum auf einem niedrigen Niveau bleiben werden, und auch die der Fed, dass die US-Konjunktur eine unvermindert expansive Geldpolitik benötigt, haben den Märkten zusätzlichen Rückenwind verliehen.

Der Index der deutschen Immobilienaktien entwickelte sich im dritten Quartal ebenfalls positiv. Mit einem Zuwachs von 4,9 % konnte der EPRA Index Germany aber mit der Performance des Gesamtmarktes nicht ganz Schritt halten. Im Vorfeld der Bundestagswahl hat das politische Risiko hinsichtlich der Einführung einer Mietpreisbremse zu Verunsicherung unter den Anlegern und damit einer Eintrübung des Sektorsentiments geführt, auch wenn die Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der LEG als nur sehr gering einzustufen sind. Die LEG-Aktie hat sich mit einer Performance von 6,4 % dabei insgesamt besser entwickelt als der Index der Vergleichsunternehmen. Einschließlich der Pro-Rata-Dividende von 0,41 € pro Aktie für 2012, die nach der Hauptversammlung im Juli ausgeschüttet wurde, lag die Gesamtrendite der LEG-Aktie bei 7,5 %.

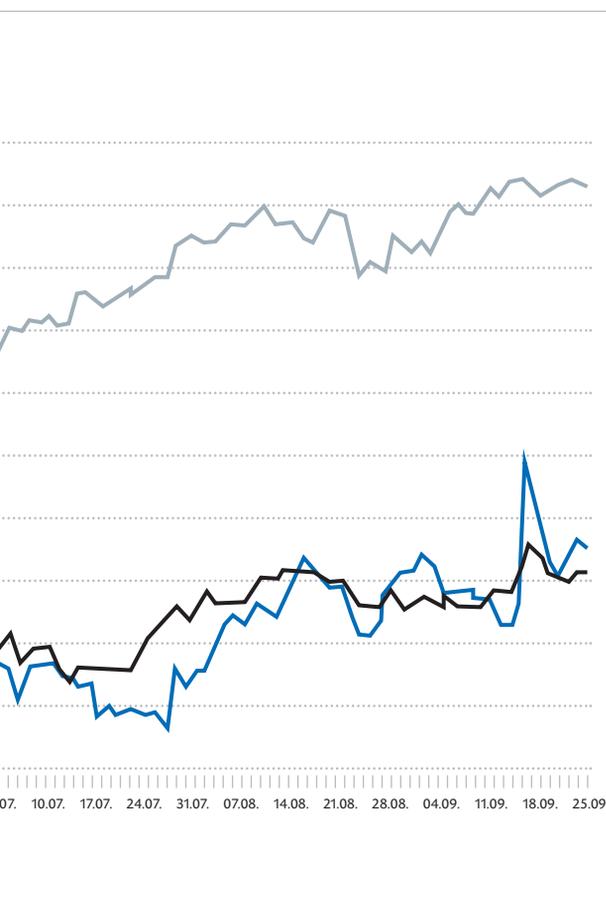
AKTIENKURS ZUM 30.09.2013

indexiert; 31.01.2013 = 100



KENNZAHLEN DER AKTIE

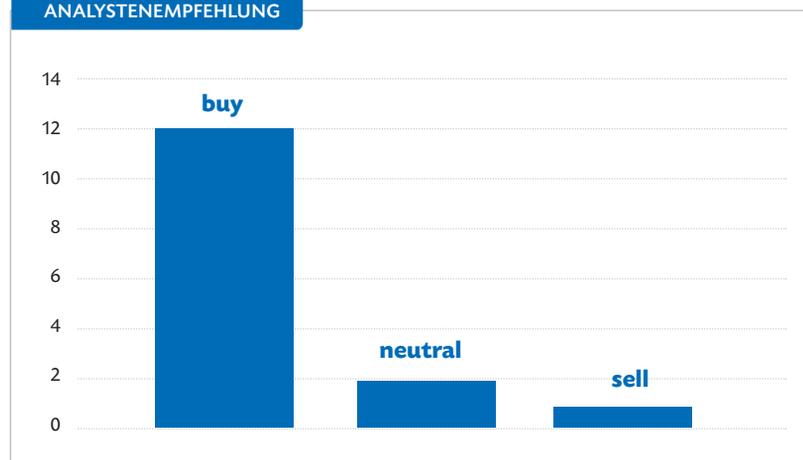
Börsenkürzel	LEG
WKN	LEG111
ISIN	DE000LEG1110
Anzahl der Aktien	52.963.444
Erstnotiz	1. Februar 2013
Marktsegment	Prime Standard
Indizes	MDAX, FTSE EPRA/NAREIT, GPR Indizes
Stichtagskurs (30. Sept. 2013)	42,57 €
Marktkapitalisierung (28. Sept. 2013)	2.254,7 Mio. €
Streubesitz	50 % plus eine Aktie
Durchschnittliches Tages-Handelsvolumen (Q1-Q3)	164.668 Stück
Höchstkurs (Q1-Q3)	46,27 €
Tiefstkurs (Q1-Q3)	37,85 €



Investor Relations – Aktivitäten

Die LEG setzt auf einen aktiven Dialog mit den Investoren. Nach dem IPO waren die IR-Aktivitäten auf eine Intensivierung bestehender und den Aufbau neuer Investorenkontakte an den internationalen Finanzplätzen ausgelegt. In den letzten Monaten war die LEG bei wichtigen Kapitalmarktkonferenzen vertreten und hat Roadshows an den Standorten New York, Boston, London, Paris, Frankfurt, Amsterdam, Brüssel, Kopenhagen, München und Zürich durchgeführt.

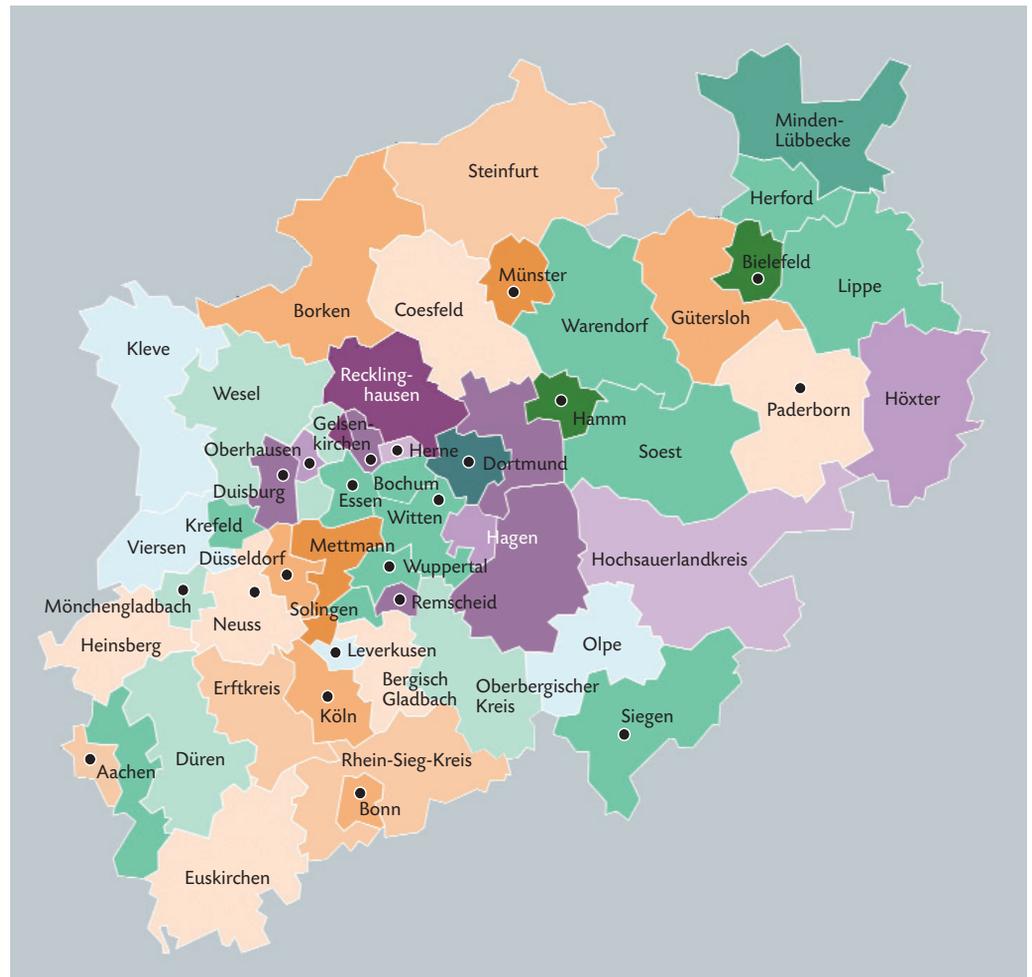
ANALYSTENEMPFEHLUNG



Analystencoverage

Die Analystencoverage konnte in dem kurzen Zeitraum seit dem IPO bereits deutlich ausgebaut werden, was das große Interesse an der LEG-Aktie widerspiegelt. Aktuell wird die Aktie von 15 Analysten aktiv verfolgt. Das Votum der Analysten fällt mit 12 Kaufempfehlungen dabei eindeutig positiv aus. Dem steht lediglich eine Verkaufsempfehlung gegenüber. Das durchschnittliche Kursziel der Analysten liegt bei 47,50 € pro Aktie.

Überblick



Wachstumsmärkte Stabile Märkte Märkte mit höheren Renditen

PORTFOLIOSEGMENTIERUNG TOP-3-STANDORTE

Anzahl Wohnungen je Cluster

30.09.2013

	Anzahl Wohnungen	Anteil am Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Istmiete €/qm	Leerstandsquote in %
Wachstumsmärkte	31.542	33,7	2.083.516	5,51	1,3
Kreis Mettmann	8.096	8,7	561.254	5,51	1,7
Münster	6.103	6,5	405.044	5,89	0,5
Köln	3.505	3,7	237.134	5,74	0,5
Sonstige Standorte	13.838	14,8	880.084	5,28	1,7
Stabile Märkte	33.808	36,1	2.161.270	4,65	3,5
Dortmund	12.563	13,4	821.341	4,58	3,1
Hamm	3.976	4,3	239.995	4,43	2,6
Bielefeld	2.327	2,5	142.210	5,24	2,3
Sonstige Standorte	14.942	16,0	957.723	4,68	4,4
Märkte mit höheren Renditen	26.698	28,5	1.648.096	4,56	4,3
Kreis Recklinghausen	6.553	7,0	409.450	4,56	5,5
Duisburg	4.747	5,1	291.441	4,73	3,2
Märkischer Kreis	4.412	4,7	269.730	4,47	3,0
Sonstige Standorte	10.986	11,7	677.475	4,52	4,5
Außerhalb von NRW	1.477	1,6	97.476	5,06	1,1
Gesamt	93.525	100,0	5.990.358	4,94	3,0

PORTFOLIO

Das Portfolio der LEG Immobilien AG umfasste zum 30.09.2013 93.525 Wohneinheiten, 1.028 Gewerbeeinheiten sowie 22.112 Garagen und Stellplätze. Die Bestände verteilen sich im Wesentlichen auf rund 160 Standorte in Nordrhein-Westfalen. Im Durchschnitt sind die Wohnungen 64 m² groß und verfügen über drei Zimmer. 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: Orange (Wachstumsmärkte), Grün (Stabile Märkte) und Lila (Märkte mit höheren Renditen). Untersucht wurden sämtliche 54 Gemeinden und Landkreise Nordrhein-Westfalens. Bis auf die Stadt Leverkusen sowie die Kreise Olpe, Kleve und Viersen erstreckt sich das Portfolio auf das gesamte Bundesland.

Wachstumsmärkte (Orange) zeichnen sich durch eine positive Bevölkerungsentwicklung, günstige Haushaltsprognosen und eine nachhaltig hohe Wohnungsnachfrage aus. **Stabile Märkte (Grün)** sind hinsichtlich ihrer demogra-

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

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

Die Rangliste der Märkte auf Basis dieses Systems wird von Bonn und Münster angeführt. Es folgen der Rhein-Sieg-Kreis sowie Köln und Düsseldorf. Weitere 15 Wachstumsmärkte verteilen sich auf das Rheinland sowie Teile des

	30.09.2012					Veränderung	
	Anzahl Wohnungen	Anteil am Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Istmiete €/qm	Leerstandsquote in %	Istmiete in %	Leerstandsquote in Basispunkten
	30.271	33,7	2.010.935	5,36	1,5	2,8	-20
	8.100	9,0	561.579	5,30	2,2	3,9	-50
	6.113	6,8	406.069	5,69	0,5	3,5	0
	3.514	3,9	237.631	5,51	0,8	4,1	-30
	12.544	14,0	805.657	5,18	1,7	2,0	0
	32.051	35,7	2.066.052	4,61	4,5	0,9	-100
	11.563	12,9	766.666	4,58	3,1	-0,1	0
	3.976	4,4	239.995	4,37	3,7	1,4	-110
	2.328	2,6	142.355	5,17	3,1	1,2	-80
	14.184	15,8	917.036	4,61	6,1	1,4	-170
	26.035	29,0	1.610.109	4,52	5,0	0,9	-70
	6.425	7,2	402.151	4,53	6,8	0,7	-130
	4.734	5,3	290.296	4,61	3,9	2,6	-70
	4.412	4,9	269.730	4,45	2,7	0,4	30
	10.460	11,7	647.932	4,49	5,3	0,8	-80
	1.385	1,5	92.084	4,87	0,9	3,9	20
	89.742	100,0	5.779.180	4,85	3,6	1,9	-60

Münsterlandes und den Kreis Paderborn. Die Liste der stabilen Märkte führen der Kreis Aachen, der Oberbergische Kreis sowie Bielefeld an. Weitere 20 Teilmärkte verteilen sich über das gesamte Landesgebiet von NRW. Der Kreis Unna führt das Segment der Märkte mit höheren Renditen an, gefolgt von zehn weiteren Teilmärkten, überwiegend im Ruhrgebiet sowie dem Sauerland.

■ Performance des LEG-Portfolios

Operative Entwicklung (Mieten, Leerstand, Fluktuation)

Der Wohnungsbestand hat sich im dritten Quartal 2013 gegenüber dem Vorquartal aufgrund von Neuakquisitionen mit wirtschaftlichem Übergang zum 01. August 2013 um 2.664 Wohneinheiten sowie 20 gewerbliche Einheiten erhöht. Die akquirierten Wohneinheiten befinden sich dabei überwiegend im Segment der stabilen Märkte (1.791 Einheiten).

Im Zusammenhang mit geringfügigen Portfolio-

bereinigungen wurden im dritten Quartal dagegen 36 Wohneinheiten an Einzelstandorten veräußert.

Die Mietentwicklung verlief gegenüber dem dritten Quartal 2012 in allen Teilmärkten erfreulich: Die realisierten Nettokaltmieten stiegen im Jahresvergleich um 1,9 % von 4,84 € pro Quadratmeter auf 4,93 € pro Quadratmeter (bei unverändertem Portfoliobestand) und von 4,85 € pro Quadratmeter auf 4,94 € pro Quadratmeter (absolut). Bereinigt um die Effekte aus der Leerstandsreduktion v.a. in den stabilen Märkten und in den Märkten mit höheren Renditen ist die Miete pro Quadratmeter von 4,85 € auf 4,95 € gestiegen, was einem Like-for-like-Wachstum von 2,1 % entspricht.

Im frei finanzierten Segment konnte eine Steigerung von 3,0 % auf 5,24 €/qm (vergleichbare Fläche) und von 2,8 % auf ebenfalls 5,24 €/qm (absolut) verzeichnet werden. Bei den preisge-

ENTWICKLUNG DES LEG-PORTFOLIOS

Wohnungen (WE)	30.09.2013	30.06.2013	30.09.2012	30.09.2013	30.06.2013	30.09.2012
	Wachstumsmärkte			Stabile Märkte		
WE preisgebunden						
Anzahl	11.462	11.481	11.498	14.365	14.502	15.007
Fläche (in qm)	794.584	795.632	795.761	983.341	992.005	1.024.133
Istmiete (in € je qm)	4,88	4,89	4,87	4,34	4,34	4,40
Leerstand (in %)	1,16	1,38	1,49	3,34	3,61	4,77
WE frei finanziert						
Anzahl	20.080	19.997	18.773	19.443	17.521	17.044
Fläche (in qm)	1.288.932	1.283.417	1.215.174	1.177.929	1.072.632	1.041.919
Istmiete (in € je qm)	5,90	5,84	5,67	4,91	4,90	4,82
Leerstand (in %)	1,41	1,46	1,55	3,68	3,69	4,33
WE Gesamt						
Anzahl	31.542	31.478	30.271	33.808	32.023	32.051
Fläche (in qm)	2.083.516	2.079.049	2.010.935	2.161.270	2.064.636	2.066.052
Istmiete (in € je qm)	5,51	5,48	5,36	4,65	4,63	4,61
Leerstand (in %)	1,32	1,43	1,53	3,53	3,66	4,54
Gewerbe Gesamt						
Anzahl						
Fläche (in qm)						
Garagen und Stellplätze Gesamt						

bundenen Wohnungen steht für Januar 2014 eine turnusmäßige Anpassung der Mieten an. In unseren Wachstumsmärkten wurde die Miete pro qm im Jahresvergleich deutlich um 3,0 % gesteigert. In unseren stabilen Märkten lag der Zuwachs bei 0,9 %. In den stabilen Märkten wurden in Zusammenhang mit der günstigen Refinanzierung von Förderdarlehen im Schlussquartal 2012 einmalige Mietsenkungen durchgeführt, welche die eigentlich stärkere Mietdynamik in diesem Segment verzerren. Bereinigt um diesen Effekt lag die Mietsteigerung bei 1,9 %. In den Märkten mit höheren Renditen konnte eine Steigerung von 1,1 % (like-for-like) erreicht werden.

Die Vermietungsquote beträgt zum Stichtag 97,0 %. Adjustiert um die Konsolidierungseffekte aus den neu akquirierten Portfolios, hat sich die Vermietungsquote gegenüber dem Vorquartal weiter positiv entwickelt und der Leerstand konnte von einem niedrigen Niveau von 3,0 %

weiter auf 2,8 % reduziert werden. Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich damit eine signifikante Like-for-like-Leerstandsreduktion um 80 Basispunkte. Diese positive Entwicklung wird von allen Marktsegmenten getragen. In den Wachstumsmärkten konnte die Leerstandsquote auf 1,3 % verringert werden. Das entspricht einer weiteren Reduzierung um 20 Basispunkte von einem bereits sehr niedrigen Niveau gegenüber dem Vorjahresquartal. Eine weiterhin sehr dynamische Mietentwicklung zeigt sich insbesondere in den stabilen Märkten und den Märkten mit höheren Renditen. Die Leerstandsquote konnte in diesen Märkten um rund 120 bzw. 100 Basispunkte auf 3,3 % bzw. 4,0 % gesenkt werden (like for like).

Ein wichtiger Indikator für die Zufriedenheit der Mieter ist die Fluktuationsquote. Diese konnte gegenüber dem Vorjahreszeitraum (Q3/2012: 12,2 %) auf 11,3 % verringert werden.

Wertentwicklung

	30.09.2013	30.06.2013	30.09.2012	30.09.2013	30.06.2013	30.09.2012	30.09.2013	30.06.2013	30.09.2012
	Märkte mit höheren Renditen			außerhalb von NRW			Gesamt		
	8.932	8.898	9.377	154	220	220	34.913	35.101	36.102
	592.345	590.950	619.538	12.415	17.192	17.192	2.382.685	2.395.779	2.456.624
	4,19	4,19	4,22	4,17	4,20	4,19	4,49	4,49	4,51
	4,04	4,51	6,11	0,00	0,49	1,82	2,79	3,09	4,06
	17.766	17.106	16.658	1.323	1.169	1.165	58.612	55.793	53.640
	1.055.752	1.017.036	990.571	85.061	74.892	74.892	3.607.673	3.447.976	3.322.556
	4,77	4,74	4,70	5,19	5,17	5,01	5,24	5,21	5,11
	4,38	4,03	4,40	1,21	1,43	0,94	3,06	2,95	3,31
	26.698	26.004	26.035	1.477	1.389	1.385	93.525	90.894	89.742
	1.648.096	1.607.986	1.610.109	97.476	92.084	92.084	5.990.358	5.843.755	5.779.181
	4,56	4,54	4,52	5,06	5,00	4,87	4,94	4,92	4,85
	4,27	4,20	5,02	1,08	1,30	1,08	2,96	3,00	3,57
							1.028	1.008	988
							197.635	195.709	192.991
							22.112	21.770	21.188

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

VERMÖGENSWERTE NACH MARKTSEGMENTEN							
Marktsegmente	Wohn- einheiten	Vermögens- wert Wohnen Mio. €	Anteil am Vermögenswert Wohnen in %	Wert/qm (€)	Multiplikator Istnetto- kaltmiete	Vermögenswert Gewerbe u. a. Mio. €	Gesamt- Vermögens- wert Mio. €
Wachstumsmärkte	31.542	2.144	45	1.028	15,8 x	179	2.323
Stabile Märkte	33.808	1.499	32	692	12,9 x	82	1.581
Märkte mit höheren Renditen	26.698	1.025	22	621	11,9 x	43	1.068
NRW-Portfolio	92.048	4.668	98	791	13,8 x	304	4.973
Portfolio außerhalb von NRW	1.477	83	2	850	14,0 x	15	98
Gesamtportfolio	93.525	4.751	100	792	13,8 x	319	5.070
Erbbaurechte und unbebaute Flächen							25
Vorräte (IAS 2)							12
Gesamtbilanz							5.108

Investitionstätigkeit

Für Instandhaltungen sowie für wertsteigernde, aktivierbare Investitionen sind in den ersten drei Quartalen 2013 57,9 Mio. € aufgewendet worden. Die Investitionen sind damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum (50,4 Mio. €) um 14,9 % gestiegen. Davon entfielen bislang rund 0,2 Mio. € auf die neu akquirierten Portfolios. Die höheren Investitionen stehen dabei wesentlich in Zusammenhang mit der positiven Dynamik bei den Neuvermietungen (Turn Costs), die sich v. a. in der deutlichen Ausweitung der Vermietungsquote widerspiegelt.

Von den Gesamtaufwendungen entfallen 24,5 Mio. € (Vorjahreszeitraum 25,9 Mio. €) auf aktivierbare Maßnahmen (Capex) und 33,4 Mio. € auf aufwandsbezogene Instandhaltungsmaßnahmen (Vorjahreszeitraum 24,5 Mio. €). Die Aktivierungsquote hat sich im laufenden Jahr 2013 gegenüber dem Vorjahreszeitraum bislang von 51,4 % auf 42,3 % verringert. Auf Basis der angestoßenen Projekte wird für das Gesamtjahr unverändert mit Investitionen von ca. 14 € pro Quadratmeter mit einer normalisierten Aktivierungsquote von knapp 50 % gerechnet (9,30 € pro Quadratmeter bis zum 30.09.2013).

ZWISCHENLAGEBERICHT

ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE	14
NACHTRAGSBERICHT	25
RISIKO-/CHANCENBERICHT	25
PROGNOSEBERICHT	26

ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

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

Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung für den Berichtszeitraum (01.01. bis 30.09.2013) und den Vergleichszeitraum (01.01. bis 30.09.2012) in einer verkürzten Form stellt sich wie folgt dar:

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG				
Mio. €	Q3 2013	Q3 2012	01.01.- 30.09.2013	01.01.- 30.09.2012
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	64,4	63,2	188,1	180,2
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,1	-0,7	-0,8	-1,2
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	109,3	-	109,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,3	-0,3	-1,4	-1,3
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,4	2,2	1,9	3,4
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-15,8	-14,8	-38,3	-34,5
Andere Erträge und Aufwendungen	0,2	0,9	0,5	2,1
Operatives Ergebnis	49,4	159,8	150,0	258,0
Zinserträge	0,2	0,4	0,8	1,3
Zinsaufwendungen	-29,8	-33,3	-95,2	-145,7
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und assoziierten Unternehmen	0,0	0,2	1,4	1,8
Ergebnis aus der Marktwertbewertung von Derivaten	-0,2	-1,1	2,3	-1,7
Finanzergebnis	-29,8	-33,8	-90,7	-144,3
Ergebnis vor Ertragssteuern	19,6	126,0	59,3	113,7
Steuern vom Einkommen vom Ertrag	-2,4	-7,6	-7,4	-5,6
Periodenergebnis	17,2	118,4	51,9	108,1

Das operative Ergebnis im dritten Quartal 2013 beträgt 49,4 Mio. € und liegt 110,4 Mio. € unter dem des dritten Quartals 2012. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der LEG-Gruppe wurden im Geschäftsjahr 2012 zum 30.09.2012 zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Im aktuellen Geschäftsjahr wird diese Bewertung zum 31.12. durchgeführt. Im Berichtszeitraum der ersten neun Monate wurde somit ohne Portfolioneubewertung mit 150,0 Mio. € ein um 108,0 Mio. € niedrigeres operatives Ergebnis erwirtschaftet als im Vergleichszeitraum. Neben dem beschriebenen Effekt aus der Immobilienbewertung machten sich im Berichtszeitraum temporär höhere Aufwendungen für Instandhaltungen in Höhe von 8,9 Mio. € auf der Ergebnisseite bemerkbar.

Das Finanzergebnis im Vergleichszeitraum ist mit Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von 25,8 Mio. € im Zuge der inzwischen abgeschlossenen Refinanzierung belastet. In 2013 sind nur noch unwesentliche Vorfälligkeitsentschädigungen angefallen. Dies trug maßgeblich zur Verbesserung des Finanzergebnis im Berichtszeitraum um 53,6 Mio. € gegenüber dem Vergleichszeitraum bei. Insgesamt konnte im Berichtszeitraum ein Periodenergebnis in Höhe von 51,9 Mio. € erzielt werden.

Für die Segmentberichterstattung stellt sich die Gewinn- und Verlustrechnung für die Berichtsperiode 01.01. bis 30.09.2013 in verkürzter Form wie folgt dar:

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG NACH SEGMENTEN 01.01.-30.09.2013				
Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
UKV-Position				
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung	394,5	5,1	-0,7	398,9
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-210,6	-1,8	1,6	-210,8
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	183,9	3,3	0,9	188,1
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40 Immobilien	-0,3	-0,5	-	-0,8
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40 Immobilien	-	-	-	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,4	-1,9	0,1	-1,4
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,3	26,4	-24,8	1,9
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-31,7	-30,3	23,7	-38,3
Andere Erträge	0,5	-	-	0,5
Segmentergebnis	153,1	-3,0	-0,1	150,0

Das Segment Wohnen erzielte im Berichtszeitraum ein operatives Segmentergebnis in Höhe von 153,1 Mio. €. Das Segment Sonstiges erzielte ein operatives Segmentergebnis in Höhe von -3,0 Mio. €.

Für den Vergleichszeitraum 01.01. bis 30.09.2012 stellt sich die Gewinn- und Verlustrechnung in verkürzter Form nach Segmenten wie folgt dar:

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG NACH SEGMENTEN 01.01.-30.09.2012				
Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
UKV-Position				
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung	379,3	5,3	-1,8	382,8
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-203,9	-1,5	2,8	-202,6
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	175,4	3,8	1,0	180,2
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40 Immobilien	-0,8	-0,4	-	-1,2
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40 Immobilien	107,2	2,1	-	109,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,1	-1,4	-	-1,3
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	1,7	32,4	-30,7	3,4
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-29,0	-27,6	22,1	-34,5
Andere Erträge	1,9	0,2	-	2,1
Segmentergebnis	256,5	9,1	-7,6	258,0

Das Segment Wohnen erzielte im Vergleichszeitraum ein operatives Segmentergebnis in Höhe von 256,5 Mio. €. Das Segment Sonstiges erzielte ein operatives Segmentergebnis in Höhe von 9,1 Mio. €.

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

Konzerninterne Transaktionen zwischen den Segmenten werden zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG				
Mio. €	Q3 2013	Q3 2012	01.01.- 30.09.2013	01.01.- 30.09.2012
Mieterlöse	149,0	165,9	340,3	337,5
davon: Nettokaltmiete	91,1	86,6	269,2	257,8
sonstige Erlöse	-10,4	-29,5	58,6	45,3
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (brutto)	138,6	136,4	398,9	382,8
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-62,0	-59,9	-172,9	-160,6
Personalaufwand	-7,7	-7,2	-25,2	-22,8
davon IPO-Kosten	-	-	-2,1	-
Abschreibungen	-1,0	-0,9	-3,1	-3,0
sonstige betriebliche Aufwendungen	-3,5	-5,2	-9,6	-16,2
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-74,2	-73,2	-210,8	-202,6
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	64,4	63,2	188,1	180,2
Net operating income – Marge (in %)	70,9	73,0	69,9	69,9

Mietsteigerungen, ein deutlicher Abbau der Leerstände sowie die Akquisitionen von drei Immobilienportfolios trugen zu einem Anstieg der Nettokaltmieten um 4,4 % von 257,8 Mio. € im Vergleichszeitraum auf 269,2 Mio. € im Berichtszeitraum bei. Der positive Trend der ersten beiden Quartale setzte sich im dritten Quartal fort. Das organische Mietwachstum auf Basis der Mietsteigerungen und der Leerstandsreduktion lag bei 2,6 %.

In den ersten drei Quartalen 2013 wurden weniger Nebenkostenabrechnungen durchgeführt als im Vergleichszeitraum. Hierdurch ergibt sich eine Ausweisverschiebung zu Lasten der Erlöse aus Umlagen (ausgewiesen in den Miet-

erlösen) und zugunsten der Bestandsminderung unfertiger Leistungen (ausgewiesen in den sonstigen Erlösen).

Die LEG-Gruppe hat im Berichtszeitraum gezielt in ihre Bestände investiert. Die Gesamtinvestitionen fielen mit 57,9 Mio. € bislang um 7,5 Mio. € höher aus als im Vergleichszeitraum. Von den Gesamtinvestitionen entfielen rund 0,2 Mio. € auf die neu akquirierten Bestände.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG DES ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIENBESTANDES				
Mio. €	Q3 2013	Q3 2012	01.01.- 30.09.2013	01.01.- 30.09.2012
Instandhaltungsaufwand des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestandes	11,5	8,4	33,4	24,5
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	12,8	7,0	24,5	25,9
Gesamtinvestition	24,3	15,4	57,9	50,4
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	6,20	6,00	6,20	6,00
Durchschnittliche Investition je Quadratmeter (€ je qm)	3,9	2,6	9,3	8,4

Insbesondere die Investitionen in Leerwohnungen führten zu einem Anstieg der aktivierten Modernisierungsmaßnahmen im dritten Quartal 2013. Dieser Effekt wurde aber durch geringere Großprojekte im Berichtszeitraum überkompensiert, was zu einem leichten Rückgang der aktivierten Modernisierungsmaßnahmen von 25,9 Mio. € im Vergleichszeitraum auf 24,5 Mio. € im Berichtszeitraum beitrug.

In den ersten neun Monaten 2013 wurde ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Instandhaltungsarbeiten durchgeführt. Gegenüber dem Vergleichszeitraum stieg der Instandhaltungsaufwand von 24,5 Mio. € im Vergleichszeitraum auf 33,4 Mio. € im Berichtszeitraum. Vor dem Hintergrund der hohen Vermietungsdynamik lag ein Schwerpunkt der Instandhaltungsaufwendungen auf Renovierungsarbeiten bei erfolgreicher Neuvermietung.

Die Modernisierungsmaßnahmen werden planmäßig im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres weiter ansteigen. Dies wird mit einer planmäßigen Erhöhung der werterhöhenden, aktivierungsfähigen Maßnahmen verbunden sein. Die Einhaltung der Sozialchartavorgaben ist sichergestellt.

Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN				
Mio. €	Q3 2013	Q3 2012	01.01.- 30.09.2013	01.01.- 30.09.2012
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3,5	3,2	8,0	8,5
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3,2	-3,6	-7,8	-9,0
Umsatzkosten von veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,4	-0,3	-1,0	-0,7
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,1	-0,7	-0,8	-1,2

Aufgrund von gezielten Portfoliobereinigungen wurden auch im Berichtszeitraum in geringem Umfang als Finanzinvestition gehaltene Immobilien veräußert. Die LEG-Gruppe konnte diese Veräußerungsobjekte im Berichtszeitraum insgesamt leicht über Buchwert verkaufen. Die bei zwei Veräußerungsobjekten entstandenen Buchverluste von insgesamt 0,8 Mio. € konnten somit überkompensiert werden.

Die Personal- und Sachaufwendungen zur Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stiegen im Berichtszeitraum leicht an.

Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der LEG-Gruppe zum beizulegenden Zeitwert erfolgte im Geschäftsjahr 2012 zum 30.09.2012. Im aktuellen Geschäftsjahr wird die Bewertung turnusmäßig zum 31.12. durchgeführt.

Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON VORRATSIMMOBILIEN				
Mio. €	Q3 2013	Q3 2012	01.01.- 30.09.2013	01.01.- 30.09.2012
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	5,0	1,1	5,8	6,2
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-3,8	-1,4	-4,3	-5,6
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,9	0,0	-2,9	-1,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,3	-0,3	-1,4	-1,3

Der Verkauf der restlichen Objekte aus der ehemaligen Sparte „Development“ wurde im Berichtszeitraum erfolgreich fortgesetzt. Im dritten Quar-

tal des Berichtszeitraumes wurde ein erschlossenes Grundstück in Köln veräußert. Dieser Verkauf wirkte sich im dritten Quartal 2013 mit Erlösen von 4,1 Mio. € und einem Buchwertabgang von 3,0 Mio. € positiv auf das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien aus. Für noch zu erbringende Restleistungen des veräußerten Grundstückes wurde eine Rückstellung von 0,7 Mio. € zugeführt.

Der zum 30. September 2013 im Vorratsvermögen verbliebene Immobilienbestand beträgt noch 12,5 Mio. €, davon 11,1 Mio. € Grundstücke in der Erschließung.

Die Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien liegen im Berichtszeitraum – ohne die Rückstellungszuführung des verkauften Grundstückes – nahezu auf gleichem Niveau wie im Vergleichszeitraum.

Ergebnis aus sonstigen Leistungen

SONSTIGE LEISTUNGEN				
Mio. €	Q3 2013	Q3 2012	01.01.- 30.09.2013	01.01.- 30.09.2012
Erlöse aus sonstigen Leistungen	2,2	6,0	7,1	11,5
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-1,8	-3,8	-5,2	-8,1
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,4	2,2	1,9	3,4

Im Ergebnis aus sonstigen Leistungen werden im Wesentlichen die Einspeisung von Strom und Wärme sowie Tätigkeiten aus EDV-Dienstleistungen gegenüber Dritten ausgewiesen. Sowohl im Berichtszeitraum als auch im Vergleichszeitraum sind zudem Einmaleffekte enthalten.

Ein Erlösrückgang aus Strom- und Wärmeerzeugung führte zu einer niedrigeren Fixkostendeckung. Entlastend wirkte ein gesunkener Materialaufwand im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen.

Im Vergleichszeitraum wurde ein Grundstückskaufvertrag eines ursprünglich zu Erschließungszwecken erworbenen Objekts rückabgewickelt. Der ursprüngliche Kaufpreis von 2,9 Mio. € wurde vollständig rückerstattet. Auf das Objekt war in der Zwischenzeit eine Wertberichtigung in Höhe von 0,5 Mio. € erfasst worden, die im Zuge der Rückabwicklung aufgelöst werden konnte.

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN				
Mio. €	Q3 2013	Q3 2012	01.01.- 30.09.2013	01.01.- 30.09.2012
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9,0	-9,4	-25,7	-19,0
Personalaufwand	-5,9	-4,5	-19,2	-13,0
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-0,2	-0,4	-0,8	-1,0
Abschreibungen	-0,5	-0,5	-1,7	-1,5
IPO-Kostenerstattung	-0,2	-	9,1	-
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-15,8	-14,8	-38,3	-34,5

Die Verwaltungs- und anderen Aufwendungen sind insgesamt stark von Einmaleffekten geprägt.

Der Börsengang in 2013 verursachte Beratungs- und Sachaufwendungen in Höhe von 6,6 Mio. €, die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen sind. Im Vergleichszeitraum wurde das Ergebnis zudem durch eine Rückstellungsauflösung in Höhe von 2,1 Mio. € entlastet.

Im Zusammenhang mit Verpflichtungen aus einem ehemaligen Wohnimmobilien-Development-Projekt mit 47 Einfamilienhäusern ist ein negativer Einmaleffekt von 4,1 Mio. € entstanden, der sich in den gestiegenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen niederschlägt. Eine entsprechend erhöhte Rückstellung trägt einer veränderten Risikoeinschätzung für dieses Projekt Rechnung.

Der Personalaufwand enthält 2,6 Mio. € aus der Gewährung langfristiger erfolgsabhängiger Vergütungskomponenten (Long-Term-Incentive-Programm), die einen nicht zahlungswirksamen Posten ohne Eigenkapital- oder Verwässerungseffekt darstellen. Erfolgsprämien für den erfolgreichen Börsengang führten zu einem Anstieg des dem Verwaltungsaufwand zuzuordnenden Teils der Personalaufwendungen um 2,5 Mio. €.

Die durch den Börsengang verursachten Personal- und Sachaufwendungen wurden vollständig an die Anteilseigner Saturea B.V. und Perry Luxco RE S.à r.l. weiterbelastet. Der dem Verwaltungsaufwand zuzuordnende Teil der Kostenerstattung (sowie der korrespondierenden IPO-Kosten) beträgt 9,1 Mio. €.

Bereinigt um die beschriebenen Sondereffekte lagen die fortlaufenden Verwaltungs- und anderen Aufwendungen bei 26,1 Mio. €. Ein leichter Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist v.a. auf die

veränderten Anforderungen im Zusammenhang mit der Börsennotierung zurückzuführen.

Finanzergebnis

FINANZERGEBNIS				
Mio. €	Q3 2013	Q3 2012	01.01.- 30.09.2013	01.01.- 30.09.2012
Zinserträge	0,2	0,4	0,8	1,3
Zinsaufwendungen	-29,8	-33,3	-95,2	-145,7
Zinsergebnis (netto)	-29,6	-32,9	-94,4	-144,4
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	-	0,1	1,4	1,7
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-	0,1	0,0	0,1
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-0,2	-1,1	2,3	-1,7
Finanzergebnis	-29,8	-33,8	-90,7	-144,3

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

Der unter anderem um Vorfälligkeitsentschädigungen bereinigte zahlungswirksame Zinsaufwand sank somit auf 67,0 Mio. € (Vergleichszeitraum: 70,6 Mio. €). Wesentliche Treiber waren die im Zuge der Refinanzierung auf 3,3 % gesenkten durchschnittlichen Zinskosten (3,6 % im Vergleichszeitraum).

Überleitung zum FFO

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

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

ERMITTLUNG DES FFO I, FFO II UND AFFO				
Mio. €	Q3 2013	Q3 2012	01.01.- 30.09.2013	01.01.- 30.09.2012
Periodenergebnis nach IFRS	17,2	118,4	51,9	108,1
Zinserträge	-0,2	-0,4	-0,8	-1,3
Zinsaufwendungen	29,8	33,3	95,2	145,7
Zinsergebnis (netto)	29,6	32,9	94,4	144,4
Sonstige finanzielle Aufwendungen	0,2	0,9	-3,7	-0,1
Ertragsteuern	2,4	7,6	7,4	5,6
EBIT	49,4	159,8	150,0	258,0
Abschreibungen	2,2	2,2	6,5	6,5
EBITDA	51,6	162,0	156,5	264,5
Zeitwertbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	-109,3	-	-109,3
Anteilsbasierte Vergütung der Altgesellschafter	0,8	-	2,6	-
Projektkosten mit Einmalcharakter	1,1	9,5	5,8	14,0
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	3,5	-0,8	3,2	-1,2
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,1	0,7	0,8	1,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,3	0,3	1,4	1,3
Bereinigtes EBITDA	56,8	62,4	170,3	170,5
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-21,8	-22,5	-67,0	-70,6
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-	-0,4	0,2	1,3
FFO I (ohne Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	35,0	39,5	103,5	101,2
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,1	-0,7	-0,8	-1,2
FFO II (inkl. Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	34,9	38,8	102,7	100,0
Capex	-12,8	-7,0	-24,5	-25,9
Capex-adjustiertes FFO I (AFFO)	22,2	32,5	79,0	75,3

Der FFO I (ohne Ergebnis aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) liegt im Berichtszeitraum mit 103,5 Mio. € um 2,1 % höher als im Vergleichszeitraum (101,2 Mio. €). Der Anstieg zeigt insbesondere die Auswirkungen der gestiegenen Nettokaltmieten sowie des niedrigeren zahlungswirksamen Zinsaufwandes. Diese Effekte überkompensieren die im Berichtszeitraum temporär gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen.

Vermögenslage (Verkürzte Bilanz)

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

VERMÖGENSLAGE (VERKÜRZTE BILANZ)		
Mio. €	30.09.2013	31.12.2012
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.050,6	4.937,1
Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13,8	0,0
Andere langfristige Vermögenswerte	106,0	114,1
Langfristige Vermögenswerte	5.170,4	5.051,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	62,2	50,7
Flüssige Mittel	43,0	133,7
Kurzfristige Vermögenswerte	105,2	184,4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2,8	2,2
Summe Aktiva	5.278,4	5.237,8
Eigenkapital	2.184,0	2.085,5
Finanzschulden (langfristig)	2.390,6	2.102,9
Andere langfristige Schulden	455,2	480,2
Langfristiges Fremdkapital	2.845,8	2.583,1
Finanzschulden (kurzfristig)	127,0	396,8
Andere kurzfristige Schulden	121,6	172,4
Kurzfristiges Fremdkapital	248,6	569,2
Summe Passiva	5.278,4	5.237,8

Die Bilanzsumme beträgt zum Berichtsstichtag 5.278,4 Mio. € (31. Dezember 2012: 5.237,8 Mio. €).

Auf der Aktivseite bilden die langfristigen Vermögenswerte mit 5.170,4 Mio. € die größte Bilanzposition. Die wesentlichen Vermögenswerte der LEG-Gruppe stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 5.050,6 Mio. € per 30. September 2013 (31. Dezember 2012: EUR 4.937,1 Mio.) dar. Das entspricht zum 30. September 2013 95,7% der Bilanzsumme (31. Dezember 2012: 94,3 %).

Für den Erwerb weiterer Immobilienportfolios werden zum Zwischenberichtsstichtag 13,8 Mio. € Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen. Der wirtschaftliche Übergang von rund 829 Einheiten wird im vierten Quartal 2013 vollzogen und dokumentiert den eingeschlagenen Wachstumskurs der LEG.

Wesentliche Passiva sind das ausgewiesene Eigenkapital in Höhe von 2.184,0 Mio. € (31. Dezember 2012: 2.085,5 Mio. €) sowie die Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 2.517,6 Mio. € (31. Dezember 2012: 2.499,7 Mio. €).

Für die aus der IPO-Kostenerstattung aufgelaufenen Ansprüche (11,3 Mio. € für den Berichtszeitraum; 7,4 Mio. € für das Geschäftsjahr 2012 ergibt in Summe 18,7 Mio. € Forderungen) konnten bis zum 30. September 2013 Zahlungseingänge in Höhe von 17,8 Mio. € verzeichnet werden. Der Eingang der verbleibenden 0,9 Mio. € Forderungen wird für das vierte Quartal 2013 erwartet.

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

Net Asset Value (NAV)

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

Die LEG-Gruppe weist zum 30. September 2013 einen EPRA-NAV in Höhe von 2.446,3 Mio. € aus.

EPRA-NAV		
Mio. €	30.09.2013	31.12.2012
Eigenkapital	2.184,0	2.085,5
Hinweis: Gesellschafterdarlehen wurde in 2013 in EK umgewandelt	-	40,5
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandlungsrechten und anderen Rechten am Eigenkapital	-	-
NAV	2.184,0	2.085,5
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	53,6	89,7
Latente Steuern	208,7	193,1
EPRA-NAV	2.446,3	2.368,3
Anzahl Stammaktien	52.963.444	
EPRA-NAV pro Aktie in €	46,19	44,72*
*pro forma		

Loan to Value Ratio (LTV)

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen hat sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2012 leicht erhöht. Es ergibt sich eine Loan to Value Ratio (LTV) in Höhe von 48,84 % (31. Dezember 2012: 47,90 %).

LOAN TO VALUE RATIO		
Mio. €	30.09.2013	31.12.2012
Finanzschulden	2.517,6	2.499,7
Abzüglich flüssige Mittel	43,0	133,7
Nettofinanzverbindlichkeiten	2.474,6	2.366,0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.050,6	4.937,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2,8	2,2
Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13,8	-
Immobilienvermögen	5.067,2	4.939,3
Loan to Value Ratio (LTV) in %	48,84	47,90

Finanzlage

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe 51,9 Mio. € (Vergleichszeitraum: Periodenergebnis in Höhe von 108,1 Mio. €) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtstichtag 2.184,0 Mio. € (31. Dezember 2012: 2.085,5 Mio. €). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 41,3 % (31. Dezember 2012: 39,8 %).

Im Zuge der Refinanzierung wurden in 2013 Darlehen in Höhe von 275,6 Mio. € bis zum 30.09.2013 valutierend aufgenommen. Die neu aufgenommenen Darlehen wurden im Wesentlichen zur Rückführung bestehender Darlehen verwendet.

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

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG

Mio. €	01.01.- 30.09.2013	01.01.- 30.09.2012
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	59,8	75,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-128,3	-22,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-22,2	-80,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-90,7	-27,7

Im Year-to-date-Vergleich wirken sich im Berichtszeitraum insbesondere erhöhte Zahlungen für Instandhaltungsaufwendungen auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit aus.

Die Akquisitionen von Immobilienportfolien tragen mit Auszahlungen in Höhe von 104,4 Mio. € zum Cashflow aus Investitionstätigkeit bei. Darüber hinaus führen Auszahlungen für Modernisierungen des Immobilienbestands zu einem Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von -128,3 Mio. €.

Niedrigere Darlehensvalutierungen und die Dividendenzahlungen führten zu einem negativen Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von 22,2 Mio. € im Berichtszeitraum.

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

NACHTRAGS- BERICHT

RISIKO-/CHANCEN- BERICHT

Aktienplatzierung

Am 22. Oktober 2013 haben die Altaktionäre 7 Millionen Aktien (13,22 % der ausstehenden Aktien) für 41,25 € pro Aktie im Rahmen eines Accelerated-Bookbuilding-Verfahrens am Markt platziert. Dadurch erhöhte sich der Streubesitzanteil der LEG-Aktie auf 63,22 %. Die Anteile der Satura B.V. und die von Perry Luxco RE S.à r.l. reduzierten sich auf rund 29 % bzw. auf 7,7 %.

Akquisition

Am 07.11.2013 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios mit 735 Wohneinheiten für einen Kaufpreis von rund 26 Mio. € inklusive der Erwerbsnebenkosten beurkundet. Das Portfolio generiert derzeit eine jährliche Nettokaltmiete von gut 2,1 Mio. € und befindet sich in stabilen Mikrolagen in unseren Kernmärkten. Die Ist-Miete liegt aktuell bei 4,68 € pro Quadratmeter und die anfängliche Leerstandsquote bei ca. 7 %. Das Portfolio bietet ein attraktives Synergiepotential mit dem bestehenden LEG-Portfolio, was Basis für eine erwartete FFO-Rendite von über 8 % ist. Weiteres Wertsteigerungspotential versprechen ein Abbau der Leerstände und die Entwicklung der Mieten.

Einschließlich dieser Transaktion konnten seit dem IPO bereits über 4.200 Wohneinheiten erworben werden.

Die Risiken und Chancen, denen die LEG im Rahmen ihrer laufenden Geschäftstätigkeit ausgesetzt ist, wurden im Geschäftsbericht 2012 ausführlich dargestellt. Im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2013 hat sich eine veränderte Risikoeinschätzung für ein ehemaliges Wohnimmobilien-Development-Projekt ergeben, was über eine Zuführung zu den Rückstellungen entsprechend bilanziell abgebildet wurde. Darüber hinaus sind keine weiteren Risiken eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen. Für alle bekannten Risiken wurde im Zwischenabschluss ausreichend Vorsorge getroffen.

PROGNOSE- BERICHT

Auf Basis der Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2013 sehen wir uns unverändert auf einem guten Weg, die gesteckten Ziele zu erreichen. Die LEG bekräftigt die Zielsetzung, einschließlich der ersten positiven Effekte aus den in 2013 getätigten Akquisitionen ein FFO I in der Bandbreite von 138,5 Mio. € bis 141,5 Mio. € (2,62 bis 2,67 € pro Aktie) zu erreichen. Diese Ergebnisprognose stützt sich auf ein erwartetes Mietwachstum pro Quadratmeter auf vergleichbarer Fläche von über 2%. Wir erwarten zusätzlich, dass sich der sehr erfreuliche Trend bei der Leerstandsentwicklung auch im Schlussquartal fortsetzt.

Die Investitionen entwickeln sich planmäßig und spiegeln die erhöhten Vermietungsaktivitäten wider. Für das Gesamtjahr erwarten wir für den Altbestand des Portfolios (d. h. ohne die neu akquirierten Wohneinheiten) Investitionen von rund 14 € pro Quadratmeter einschließlich eines Anteils von aktivierungsfähigen Maßnahmen von ca. 50%.

Wesentlicher Bestandteil der Wachstumsstrategie bleiben Akquisitionen. Im laufenden Geschäftsjahr konnten bereits über 4.200 Einheiten akquiriert werden. Vor dem Hintergrund der aktuellen Akquisitionspipeline halten wir an dem Ziel fest, bis zum Jahresende rund 5.000 Einheiten zu akquirieren.

Auf Basis der positiven Aussichten für das organische Wachstum und für die positiven zu erwartenden Effekte aus den bereits gesicherten Akquisitionen gehen wir für das Geschäftsjahr 2014 von einem FFO I-Wachstum von rund 10% aus. Dies berücksichtigt noch keine positiven Effekte aus geplanten Akquisitionen.

Von dem erzielten FFO I-Ergebnis sollen planmäßig 65% als Dividende ausgeschüttet werden.

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

KONZERNBILANZ ZUM 30.09.2013	29
KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG ZUM 30.09.2013	30
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG ZUM 30.09.2013	31
ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30.09.2013	32
KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30.09.2013	44

LEG IMMOBILIEN AG

KONZERNBILANZ ZUM 30.09.2013

AKTIVA		
Mio. €	30.09.2013	31.12.2012
Langfristige Vermögenswerte	5.170,4	5.051,2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.050,6	4.937,1
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13,8	-
Sachanlagen	68,6	72,3
Immaterielle Vermögenswerte	4,7	5,9
Anteile an assoziierten Unternehmen	8,3	8,3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4,8	4,9
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1,8	1,9
Aktive latente Steuern	17,8	20,8
Kurzfristige Vermögenswerte	105,2	184,4
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	12,5	17,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	47,0	31,3
Forderungen aus Ertragsteuern	2,7	2,0
Flüssige Mittel	43,0	133,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2,8	2,2
Summe Aktiva	5.278,4	5.237,8

PASSIVA		
Mio. €	30.09.2013	31.12.2012
Eigenkapital	2.184,0	2.085,5
gezeichnetes Kapital	53,0	53,0
Kapitalrücklage	479,3	436,1
Kumulierte sonstige Rücklagen	1.625,6	1.571,5
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	2.157,9	2.060,6
Nicht beherrschende Anteile	26,1	24,9
Langfristige Schulden	2.845,8	2.583,1
Pensionsrückstellungen	125,5	121,5
Sonstige Rückstellungen	14,5	12,2
Finanzschulden	2.390,6	2.102,9
Sonstige Schulden	64,9	101,2
Steuerschulden	23,8	31,4
Passive latente Steuern	226,5	213,9
Kurzfristige Schulden	248,6	569,2
Pensionsrückstellungen	1,4	5,8
Sonstige Rückstellungen	15,4	20,1
Steuerrückstellungen	0,0	0,1
Finanzschulden	127,0	396,8
Sonstige Schulden	85,0	125,5
Steuerschulden	19,8	20,9
Summe Passiva	5.278,4	5.237,8

LEG IMMOBILIEN AG

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG ZUM 30.09.2013

Mio. €	Q3 2013	Q3 2012	01.01.- 30.09.2013	01.01.- 30.09.2012
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	64,4	63,2	188,1	180,2
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	138,6	136,4	398,9	382,8
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-74,2	-73,2	-210,8	-202,6
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,1	-0,7	-0,8	-1,2
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3,5	3,2	8,0	8,5
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3,2	-3,6	-7,8	-9,0
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,4	-0,3	-1,0	-0,7
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	109,3	-	109,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,3	-0,3	-1,4	-1,3
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	5,0	1,1	5,8	6,2
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-3,8	-1,4	-4,3	-5,6
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,9	0,0	-2,9	-1,9
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,4	2,2	1,9	3,4
Erlöse aus sonstigen Leistungen	2,2	6,0	7,1	11,5
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-1,8	-3,8	-5,2	-8,1
Verwaltungs- und sonstige Aufwendungen	-15,8	-14,8	-38,3	-34,5
Andere Erträge und Aufwendungen	0,2	0,9	0,5	2,1
Operatives Ergebnis	49,4	159,8	150,0	258,0
Zinserträge	0,2	0,4	0,8	1,3
Zinsaufwendungen	-29,8	-33,3	-95,2	-145,7
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen	0,0	0,1	1,4	1,7
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-	0,1	0,0	0,1
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-0,2	-1,1	2,3	-1,7
Ergebnis vor Ertragsteuern	19,6	126,0	59,3	113,7
Ertragsteuern	-2,4	-7,6	-7,4	-5,6
Periodenergebnis	17,2	118,4	51,9	108,1
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden				
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	-	-14,4	24,8	-34,0
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-	-19,1	32,7	-45,3
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-	4,7	-7,9	11,3
die nicht in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden				
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	-	-11,6	-	-11,6
Gesamtperiodenergebnis	17,2	92,4	76,7	62,5
Vom Periodenergebnis entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteile	0,2	21,3	0,7	19,4
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	17,0	97,1	51,2	88,7
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteile	0,2	17,8	0,9	12,6
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	17,0	74,6	75,8	49,9
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €	0,4	6,5	1,0	5,9

LEG IMMOBILIEN AG

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG ZUM 30.09.2013

Mio. €	01.01.- 30.09.2013	01.01.- 30.09.2012
Operatives Ergebnis	150,0	258,0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	6,4	6,6
Gewinne/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	-109,3
Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	0,5
Gewinne/Verluste aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,0	0,0
Gewinne/Verluste aus dem Abgang von Anteilen an assoziierten Unternehmen	-	0,0
Abnahme/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	1,9	-4,7
Gewinne/Verluste aus der Zeitwertbewertung von Derivaten	-	1,7
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	5,8	-9,4
Abnahme/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-5,8	-20,0
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	-23,1	39,6
Erfolgswirksame Veränderung der latenten Steuern	-	-7,1
Zinsauszahlungen	-67,9	-71,9
Zinseinzahlungen	0,9	1,3
Erhaltene Beteiligungserträge	1,4	-
Erhaltene Steuern	0,3	0,1
Gezahlte Steuern	-9,9	-9,7
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	59,8	75,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlung für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-136,5	-28,4
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8,0	8,5
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-0,4	-2,6
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte und sonstige Vermögenswerte	-	-
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten und sonstigen Vermögenswerten	0,6	0,0
Einzahlungen aus Abgängen von assoziierten Unternehmen	-	0,0
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	-	-0,2
Einzahlungen aus Abgängen von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	-	0,1
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-128,3	-22,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	349,5	558,2
Tilgung von Bankdarlehen	-348,0	-547,5
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-2,0	-2,5
Darlehensrückzahlung an Gesellschafter	-	-79,5
Ausschüttungen an Aktionäre	-21,7	-
Ausschüttungen und Entnahmen aus den Rücklagen von nicht beherrschenden Anteilen	-	-9,5
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-22,2	-80,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-90,7	-27,7
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	133,7	81,8
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	43,0	54,1
Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	43,0	54,1
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	43,0	54,1

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANHANGANGABEN ZUM IFRS-KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30.09.2013

1. Grundlage des Konzerns

Die LEG Immobilien AG, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG Immo“; vormals LEG Immobilien GmbH, vormals Lancaster GmbH & Co. KG) und ihr Tochterunternehmen, die LEG NRW GmbH, Düsseldorf (ehemals: LEG Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH, Düsseldorf, im Folgenden: „LEG“) und deren Tochterunternehmen (im Folgenden zusammen „LEG-Gruppe“) zählen zu den größten Wohnungsunternehmen im Land Nordrhein-Westfalen. Am 30. September 2013 hielt die LEG-Gruppe 94.553 Einheiten (Wohnen und Gewerbe) im Bestand.

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

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

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

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

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

2. Der Konzernzwischenabschluss

Die LEG Immo hat den Konzernzwischenabschluss nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und deren Auslegung durch das International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) aufgestellt. Auf Grundlage des Wahlrechts des IAS 34.10 erfolgte die Darstellung des Anhangs in verkürzter Form. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss ist nicht geprüft oder einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

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

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Zusammenfassend ergibt sich nachfolgende Fair-Value-Hierarchie:

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

4. Veränderungen im Konzern

Per 30. Juni 2013 erfolgte die Erstkonsolidierung der LEG Erste Grundstücksverwaltungs GmbH sowie die Erstkonsolidierung der LEG Zweite Grundstücksverwaltungs GmbH.

Per 30. September 2013 erfolgte die Erstkonsolidierung der LEG Dritte Grundstücksverwaltungs GmbH.

Die Gesellschaften wurden im Zuge des Ankaufs des Immobilienportfolios gegründet. Wir verweisen hierzu auf Kapitel 6.

5. Ermessensentscheidungen und Schätzungen

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

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

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

6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Am 30. September 2013 hielt die LEG-Gruppe 93.525 Wohnungen und 1.028 Gewerbeimmobilien im Bestand.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich im Geschäftsjahr 2012 und in 2013 bis zum Stichtag des Konzernzwischenabschlusses wie folgt entwickelt:

ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN		
Mio. €	30.09.2013	31.12.2012
Buchwert zum 01.01.	4.937,1	4.736,1
Zukäufe	98,2	52,5
Sonstige Zugänge	24,4	41,5
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-8,8	-13,1
Umgliederung in Sachanlagen	-0,3	-0,3
Umgliederung aus Sachanlagen	-	0,1
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	-	120,3
Buchwert zum 30.09./31.12.	5.050,6	4.937,1

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

Im Zwischenberichtszeitraum wurden folgende Zukäufe getätigt:

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

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

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

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

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

Die flüssigen Mittel beinhalten im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten.

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

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN		
Mio. €	30.09.2013	31.12.2012
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	2.492,4	2.473,7
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	25,2	26,0
Finanzschulden	2.517,6	2.499,7

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

In den ersten neun Monaten 2013 erfolgten bei der LEG NRW GmbH, LEG Wohnen GmbH und bei der GeWo Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH neue Refinanzierungen mit einem Volumen von insgesamt 275,6 Mio. €, die im Wesentlichen zur Rückführung bestehender Darlehen verwendet wurden. Dies führte zu einer deutlichen weiteren Reduzierung der Anzahl an Darlehen.

Weitere Valutierungen in Höhe von 74,0 Mio. € und nicht zahlungswirksame Bewertungseffekte erhöhten die Darlehensverbindlichkeiten. Gegenläufig wirken geleistete planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen.

RESTLAUFZEIT DER FINANZSCHULDEN AUS DER IMMOBILIENFINANZIERUNG				
Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
30.09.2013	123,2	1.195,4	1.173,8	2.492,4
31.12.2012	393,2	784,6	1.295,9	2.473,7

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

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

7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

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

ERLÖSE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG		
Mio. €	30.09.2013	30.09.2012
Bruttomieterlöse	398,7	382,6
Sonstige Umsatzerlöse	0,2	0,2
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	398,9	382,8

UMSATZKOSTEN UND ERGEBNIS DER VERMIETUNG UND VERPACHTUNG		
Mio. €	30.09.2013	30.09.2012
Bezogene Leistungen	-139,5	-136,1
Laufende Instandhaltung	-33,4	-24,5
Personalaufwand	-25,2	-22,8
Abschreibungen	-3,1	-3,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11,7	-16,2
Kostenerstattung IPO durch den Gesellschafter	2,1	-
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-210,8	-202,6
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	188,1	180,2

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

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

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

ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN		
Mio. €	30.09.2013	30.09.2012
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8,0	8,5
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-7,8	-9,0
Ertrag/Verlust aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,2	-0,5
Personalaufwand	-0,5	-0,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-0,5	-0,2
Bezogene Leistungen	-	-0,1
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,0	-0,7
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,8	-1,2

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

VERWALTUNGS- UND SONSTIGE AUFWENDUNGEN		
Mio. €	30.09.2013	30.09.2012
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-25,7	-19,0
Personalaufwand	-19,2	-13,0
Bezogene Leistungen	-0,8	-1,0
Abschreibungen	-1,7	-1,5
Kostenerstattung IPO durch den Gesellschafter	9,1	-
Verwaltungs- und sonstige Aufwendungen	-38,3	-34,5

Der Börsengang in 2013 verursachte Beratungs- und Sachaufwendungen in Höhe von 6,6 Mio. € und wird in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Im Vergleichszeitraum ist das Ergebnis durch eine Rückstellungsauflösung entlastet.

Im Zusammenhang mit Verpflichtungen aus einem ehemaligen Wohnimmobilien-Development-Projekt mit 47 Einfamilienhäusern ist ein negativer Einmaleffekt von 4,1 Mio. € entstanden, der sich in den gestiegenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen niederschlägt. Eine erhöhte Rückstellung trägt einer veränderten Risikoeinschätzung für dieses Projekt Rechnung.

Der Personalaufwand enthält 2,6 Mio. € aus der Gewährung langfristiger erfolgsabhängiger Vergütungskomponenten (Long-Term-Incentive-Programm), die einen nicht zahlungswirksamen Posten ohne Eigenkapital- oder Verwässerungseffekt darstellen. Erfolgsprämien für den erfolgreichen Börsengang führten zu einem Anstieg des dem Verwaltungsaufwand zuzuordnenden Teils der Personalaufwendungen um 2,5 Mio. €. Die durch den Börsengang verursachten Personal- und Sachaufwendungen wurden vollständig an die Anteilseigner Saturea B.V. und Perry Luxco RE S.à r.l. weiterbelastet. Der dem Verwaltungsaufwand zuzuordnende Teil der Kostenerstattung (sowie der korrespondierenden IPO-Kosten) beträgt 9,1 Mio. €. Bereinigt um die Sondereffekte lagen die fortlaufenden Verwaltungs- und sonstigen Aufwendungen im Berichtszeitraum bei 26,1 Mio. €.

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

ZINSERTRÄGE		
Mio. €	30.09.2013	30.09.2012
Zinserträge aus Bankguthaben	0,7	0,9
Übrige Zinserträge	0,1	0,4
Zinserträge	0,8	1,3

ZINSAUFWENDUNGEN		
Mio. €	30.09.2013	30.09.2012
Zinsaufwendungen aus Immobilienfinanzierung	-51,9	-62,2
Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation	-18,2	-38,3
Vorfälligkeitsentschädigungen	0,0	-25,8
Zinsaufwand aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	-18,9	-10,2
Zinsaufwand Pensionsrückstellungen	-2,9	-3,4
Zinsaufwand aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-1,9	-2,6
Zinsaufwendungen aus der Leasingfinanzierung	-1,3	-1,2
Übrige Zinsaufwendungen	-0,1	-2,0
Zinsaufwendungen	-95,2	-145,7

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

Ertragsteuern

ERTRAGSTEUERN		
Mio. €	30.09.2013	30.09.2012
Laufende Ertragsteuern	0,2	1,5
Steuerlatenzen	-7,6	-7,1
Ertragsteuern	-7,4	-5,6

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

Für die Berechnung der Ertragsteuern für die ersten drei Quartale 2012 wurde die tatsächliche effektive Konzernsteuerquote vom 31. Dezember 2012 in Höhe von 2,1 % verwendet. Weiterhin wurden in den Steuerlatenzen für die ersten drei Quartale 2013 in Höhe von 5,0 Mio. € erfolgswirksame Veränderungen der aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge gegenüber dem 31. Dezember 2012 erfasst (latenter Steuerertrag). Zum 30. September 2013 sind aktive latente Steuern in Höhe von 20,3 Mio. € direkt im Eigenkapital aufgrund der erfolgsneutralen Bewertung der derivativen Finanzinstrumente und der Pensionsrückstellungen erfasst (31. Dezember 2012: 28,2 Mio. €).

8. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung

Konzernsegmentberichterstattung für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2013:

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG 01.01.-30.09.2013				
Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	394,5	5,1	-0,7	398,9
Umsatzkosten Vermietung und Verpachtung	-210,6	-1,8	1,6	-210,8
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	183,9	3,3	0,9	188,1
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40 Immobilien	-0,3	-0,5	-	-0,8
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40 Immobilien	-	-	-	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,4	-1,9	0,1	-1,4
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,3	26,4	-24,8	1,9
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-31,7	-30,3	23,7	-38,3
Andere Erträge	0,5	-	-	0,5
Segmentergebnis	153,1	-3,0	-0,1	150,0
Bilanzposition				
Segmentvermögen (IAS 40)	4.974,6	76,0	-	5.050,6
Kennzahlen				
Mietfläche in qm	5.986.731	3.627		5.990.358
Monatliche Sollmiete zum Stichtag	29,5	0,0		29,6
Leerstandsquote nach Wohneinheiten in %	3,0	3,3		3,0

Konzernsegmentberichterstattung für den Zeitraum 1. Januar bis zum 30. September 2012:

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG 01.01.-30.09.2012				
Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	379,3	5,3	-1,8	382,8
Umsatzkosten Vermietung und Verpachtung	-203,9	-1,5	2,8	-202,6
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	175,4	3,8	1,0	180,2
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40 Immobilien	-0,8	-0,4	-	-1,2
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40 Immobilien	107,2	2,1	-	109,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,1	-1,4	-	-1,3
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	1,7	32,4	-30,7	3,4
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-29,0	-27,6	22,1	-34,5
Andere Erträge	1,9	0,2	-	2,1
Segmentergebnis	256,5	9,1	-7,6	258,0
Bilanzposition				
Segmentvermögen (IAS 40)	4.784,0	76,0	-	4.860,0
Kennzahlen				
Mietfläche in qm	5.774.709	3.769		5.778.478
Monatliche Sollmiete zum Stichtag	27,9	-		27,9
Leerstandsquote nach Wohneinheiten in %	3,6	3,2		3,6

9. Finanzinstrumente

In der nachfolgenden Tabelle sind die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach Bewertungskategorien und -klassen dargestellt. Dabei werden auch die Forderungen und Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing sowie die Derivate in Sicherungsbeziehungen berücksichtigt, obwohl sie keiner Bewertungskategorie des IAS 39 angehören. Des Weiteren sind im Hinblick auf die Bilanzüberleitbarkeit die nicht finanziellen Vermögenswerte und nicht finanziellen Schulden dargestellt, obwohl diese nicht im Anwendungsbereich des IFRS 7 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 7.27A (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputdaten).

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

BEWERTUNGSKATEGORIEN UND -KLASSEN DER FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN 30.09.2013				
Mio. €	Bewertung (IAS 39)			Bewertung (IAS 17)
	Buchwerte laut Bilanz 30.09.2013	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgs- wirksam	Zeitwert 30.09.2013
Aktiva				
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4,8			4,8
LaR	0,1	0,1	0,0	0,1
AfS	4,7	4,7		4,7
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	48,8			48,8
LaR	30,5	30,5		30,5
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	18,3			18,3
Flüssige Mittel	43,0			43,0
LaR	43,0	43,0		43,0
Summe	96,6	78,3	0,0	96,6
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39				
LaR	73,6	73,6		73,6
AfS	4,7	4,7		4,7
Passiva				
Finanzschulden	-2.517,6			-2.666,8
FLAC	-2.492,4	-2.492,4		-2.641,6
Schulden aus Leasingfinanzierung	-25,2		-25,2	-25,2
Sonstige Schulden	-149,9			-149,9
FLAC	-34,8	-34,8		-34,8
Derivate HFT	-2,3			-2,3
Derivate im Hedge Accounting	-51,3			-51,3
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-61,5			-61,5
Summe	-2.667,5	-2.527,2	-	-2.816,7
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39				
FLAC	-2.527,2	-2.527,2		-2.676,4
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
 FAHT = Financial Assets Held for Trading
 FLHFT = Financial Liabilities Held for Trading

BEWERTUNGSKATEGORIEN UND -KLASSEN DER FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN 31.12.2012

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

LaR = Loans and Receivables

FLAC = Financial Liabilities at Cost

HFT = Held for Trading

FAHT = Financial Assets Held for Trading

AfS = Available for Sale

FLHFT = Financial Liabilities Held for Trading

10. Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen

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

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

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

Vorstandsmitglied, welches nicht durch die Altverträge begünstigt war, wurde ein solcher Vertrag abgeschlossen.

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

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

Durch den erfolgreichen Börsengang der LEG Immo sind per 30.09.2013 aus den neuen Verträgen zwischen den Altgesellschaftern und dem Vorstand Ansprüche, vorbehaltlich eines vorzeitigen Ausscheidens der Vorstände, entstanden. Liquiditätsbelastungen entstehen durch diese Verträge bei der LEG Immo nicht. Ebenso ergibt sich aus den Regelungen des IFRS 2 eine zeitliche sowie in der Höhe abweichende Aufwandserfassung bei der LEG Immo.

Als Aufwand bei der LEG wurden hiervon 0,5 Mio. € per 30.09.2013 gem. den Regelungen des IFRS 2 erfasst.

Darüber hinaus haben die Altgesellschafter im Januar 2013 mit ausgewählten Mitgliedern des Aufsichtsrates bzw. mit einer Gesellschaft, dessen Mehrheitsgesellschafter ein Aufsichtsratsmitglied ist, Abwicklungsverträge für Beraterverträge bzw. Incentivevereinbarungen geschlossen. Diese Beraterverträge bzw. Incentivevereinbarungen sahen, gekoppelt an einen erfolgreichen Börsengang, Zahlungen bzw. die Gewährung von Aktien durch die Altgesellschafter vor. Die Verträge wurden gem. den Regelungen zu anteilsbasierter Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente (vgl. IFRS 2.43A ff.) bilanziert. Der gewährte Vorteil beträgt zum Tag der Gewährung 3,4 Mio. €. Dabei sehen die Verträge in einem Fall eine sofortige Unverfallbarkeit bei Eintritt eines IPO, in einem anderen Fall eine gestaffelte Unverfallbarkeit der Ansprüche bis zum 01.12.2013 bzw. 01.12.2014 vor. Aus den Verträgen ergibt sich per 30.09.2013 ein Personalaufwand bei der LEG Immo von insgesamt 2,1 Mio. €.

Weiterhin beinhalten die neuen Anstellungsverträge der Vorstände ein Long-Time-Incentive-Programm, welches für jedes Geschäftsjahr neu ausgelobt wird. Das Programm ist auf einen vierjährigen Zeitraum ausgelegt und in drei Performance-Zeiträume (bis zum Ende des ersten, zweiten bzw. dritten auf das relevante Geschäftsjahr folgenden Geschäftsjahrs) unterteilt. Die Höhe der LTI-Vergütung ist abhängig von der Erreichung bestimmter Erfolgsziele. Die maßgeblichen Erfolgsziele sind hierbei der Total Shareholder Return sowie die Entwicklung des LEG-Aktienkurses im Vergleich zum relevanten EPRA Germany Index.

Sollte das Dienstverhältnis unter bestimmten Bedingungen beendet werden, verfallen die zum Zeitpunkt des rechtlichen Endes des Dienstverhältnisses aufgeschobenen Tranchen (Tranchen, deren Perfor-

mance-Zeitraum noch nicht beendet ist) ersatzlos. Das Programm wird als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich gem. IFRS 2 behandelt. Auf Basis der Einschätzung des Vorstandes über die Erreichung der Performancehürden wurde per 30.09.2013 ein Personalaufwand in Höhe von 197 T€ erfasst.

Darüber hinaus wurde zwischen einzelnen LEG-Gesellschaften und deren Geschäftsführern eine Erfolgsprämie für den erfolgreichen Börsengang vereinbart. Hierfür wurde insgesamt ein Personalaufwand in Höhe von 0,9 Mio. € per 30.09.2013 erfasst. Die zusätzlichen Personalaufwendungen wurden im Rahmen der Kostenerstattung durch die Altgesellschafter weiterbelastet. Liquiditäts- und Ergebnisbelastungen auf Ebene der LEG Immo entstehen nicht.

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

11. Sonstiges

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

12. Vorstand und Aufsichtsrat

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

13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Zwischenbilanzstichtag am 30. September 2013 wurden in der Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft weitere Darlehenstranchen aus Refinanzierungen in Höhe von 10,1 Mio. € gezogen.

Darüber hinaus wurde im November 2013 die Refinanzierung eines Ende Juli 2013 akquirierten Wohnungsportfolios mit rund 2.200 Wohneinheiten über insgesamt 40,0 Mio. € mit einer deutschen Bank unterzeichnet. Der Kreditvertrag hat eine Laufzeit von zehn Jahren.

Am 07.11.2013 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios mit 735 Wohneinheiten für einen Kaufpreis von rund 26 Mio. € inklusive der Erwerbsnebenkosten beurkundet. Das Portfolio generiert derzeit eine jährliche Nettokaltmiete von gut 2,1 Mio. €. Die Ist-Miete liegt aktuell bei 4,68 € pro Quadratmeter und die anfängliche Leerstandsquote bei ca. 7 %.

Düsseldorf, den 27. November 2013

LEG Immobilien AG
Gesetzliche Vertreter der AG

Thomas Hegel, Erfstadt
(CEO)
Eckhard Schultz, Neuss
(CFO)
Holger Hentschel, Erkrath
(COO)

KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30.09.2013

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Mio. €

	gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital
Stand zum 01.01.2012	-	544,3	1.246,1
Periodenergebnis	-	-	88,7
sonstiges Ergebnis	-	-	-
Gesamtergebnis	-	-	88,7
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-
Kapitalerhöhung	-	-	-
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-93,2	-
Ausschüttungen	-	-	-
Stand zum 30.09.2012	-	451,1	1.334,8
Stand zum 01.01.2013	53,0	436,1	1.653,4
Periodenergebnis	-	-	51,2
sonstiges Ergebnis	-	-	-
Gesamtergebnis	-	-	51,2
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-
Kapitalerhöhung	-	43,2	-
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-21,7
Stand zum 30.09.2013	53,0	479,3	1.682,9

Kumulierte sonstige Rücklagen

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	Konzerngesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
-4,2	-15,3	1.770,9	375,0	2.145,9
-	-	88,7	19,4	108,1
-9,6	-29,2	-38,8	-6,8	-45,6
-9,6	-29,2	49,9	12,6	62,5
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-93,2	-1,0	-94,2
-	-	-	-19,2	-19,2
-13,8	-44,5	1.727,6	367,4	2.095,0
-22,3	-59,6	2.060,6	24,9	2.085,5
-	-	51,2	0,7	51,9
-	24,6	24,6	0,2	24,8
-	24,6	75,8	0,9	76,7
-	-	-	-	-
-	-	43,2	0,3	43,5
-	-	-	-	-
-	-	-21,7	-	-21,7
-22,3	-35,0	2.157,9	26,1	2.184,0

VERSICHERUNG GESETZLICHER VERTRETER

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

Düsseldorf, den 27. November 2013

LEG Immobilien AG
Der Vorstand

Thomas Hegel
(CEO)

Eckhard Schultz
(CFO)

Holger Hentschel
(COO)

FINANZKALENDER

FINANZKALENDER	
Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.09.2013	27.11.2013
Veröffentlichung Geschäftsbericht 2013	27.03.2014
Veröffentlichung Zwischenbericht zum 31.03.2014	15.05.2014
Ordentliche Hauptversammlung, Düsseldorf	25.06.2014
Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.06.2014	12.08.2014
Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.09.2014	14.11.2014

KONTAKT/IMPRESSUM

Herausgeber

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

Kontakt

Investor Relations
 Burkhard Sawazki / Frank Hilbertz
 Tel. +49 (0) 211 45 68 - 400
 Fax +49 (0) 211 45 68 - 22204
 LEG-Investor.Relations@leg-nrw.de

Visuelle Konzeption und Gestaltung

GornigDesign, Mülheim an der Ruhr

Der Quartalsbericht zum 30.09.2013
 liegt auch in englischer Fassung vor.

Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung
 maßgeblich.

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