

GROW FOR IT!
WACHSTUM FÜR
WERTSTEIGERUNG
QUARTALSBERICHT
ZUM 30.06.2015

KENNZAHLEN

T1 – Kennzahlen

		Q2 2015	Q2 2014	+/- %/bp	01.01.– 30.06.2015	01.01.– 30.06.2014	+/- %/bp
ERTRAGSLAGE							
Netto-Kaltniete	Mio. €	107,5	94,7	13,5	214,8	189,0	13,7
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	Mio. €	78,3	69,0	13,5	159,1	139,5	14,1
EBITDA	Mio. €	70,4	62,7	12,3	145,3	125,8	15,5
EBITDA bereinigt	Mio. €	72,5	64,5	12,4	147,4	129,2	14,1
EBT	Mio. €	16,2	48,3	-66,5	-5,2	77,2	-
Periodenergebnis	Mio. €	20,1	32,5	-38,2	-10,3	54,9	-
FFO I	Mio. €	50,0	40,6	23,2	101,4	81,6	24,3
FFO I pro Aktie	€	0,88	0,77	14,3	1,78	1,54	15,6
FFO II	Mio. €	49,9	40,3	23,8	102,6	81,3	26,2
FFO II pro Aktie	€	0,87	0,76	14,5	1,80	1,54	16,9
AFFO	Mio. €	39,8	32,7	21,7	85,4	65,4	30,6
AFFO pro Aktie	€	0,70	0,62	12,9	1,50	1,24	21,0

		30.06.2015	30.06.2014	+/- %/bp
PORTFOLIO				
Wohneinheiten		107.347	95.783	12,1
Netto-Kaltniete	€/qm	5,16	5,07	1,8
Netto-Kaltniete (I-f-I)	€/qm	5,20	5,06	2,6
EPRA-Leerstandsquote	%	3,3	3,2	10 bp
EPRA-Leerstandsquote (I-f-I)	%	3,2	3,1	7 bp

		30.06.2015	31.12.2014	+/- %/bp
BILANZ				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	6.000,9	5.914,3	1,5
Liquide Mittel	Mio. €	247,5	129,9	90,5
Eigenkapital	Mio. €	2.447,5	2.491,6	-1,8
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	3.270,2	2.960,3	10,5
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	626,7	413,8	51,4
LTV	%	49,4	47,3	210 bp
Eigenkapitalquote	%	37,2	39,5	-230 bp
EPRA NAV, verwässert	Mio. €	3.329,7	3.294,6	1,1
EPRA NAV pro Aktie, verwässert	€	52,52	53,10	-1,1

bp = Basispunkte

INHALT

Kennzahlen II		
AN DIE AKTIONÄRE 2		
Vorwort des Vorstands 2		
Aktie 4		
Portfolio 6		
ZWISCHEN- LAGEBERICHT 11		
Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 12		
Nachtragsbericht 24		
Risiko- und Chancenbericht 25		
Prognosebericht 25		
		KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS 26
		Konzernbilanz 27
		Konzern- gesamtergebnisrechnung 28
		Konzern- eigenkapitalveränderungs- rechnung 29
		Konzern- kapitalflussrechnung 30
		Ausgewählte erläuternde Anhangangaben 31
		Versicherung der gesetzlichen Vertreter 41
		WEITERE INFORMATIONEN 42
		Tabellen- und Grafikverzeichnis 43
		Finanzkalender 2015 / Kontakt & Impressum 44

VORWORT DES VORSTANDS

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

die LEG hat ihre Wachstumsstrategie im ersten Halbjahr 2015 weiter erfolgreich umgesetzt. Dies spiegelt sich sowohl in der dynamischen Entwicklung des organischen Mietwachstums auf vergleichbarer Fläche wider als auch in dem wertorientierten Ausbau des Portfolios mit über 6.000 Wohneinheiten. Gleichzeitig haben wir mit dem Start des integrierten Energiemanagements den innovativen Ausbau der miaternahen Serviceleistungen deutlich vorangetrieben.

Im Berichtszeitraum konnte die Nettokaltmiete um 13,7 % auf 214,8 Mio. Euro gesteigert werden. Das organische Mietwachstum zeigte weiterhin eine erfreuliche Entwicklung. Auf vergleichbarer Fläche erhöhte sich die Miete pro qm um 2,6 %. Im frei finanzierten Bestand konnten die Mieten im Vorjahresvergleich sogar um +3,5 % zunehmen und belegen damit erneut die Bewirtschaftungskompetenz der LEG. Die vergleichbare EPRA Leerstandsquote entwickelte sich stabil und lag bei 3,2 %. Bis zum Geschäftsjahresende sollen sich die Leerstände planmäßig reduzieren, so dass wir mit einer Vermietungsquote von rund 97,2 % rechnen. Gleichzeitig können wir aufgrund der starken operativen Performance den Ausblick für das Mietwachstum im Geschäftsjahr 2015 auf 2,4 % bis 2,6 % leicht anheben.

Die LEG investiert nachhaltig und gezielt, um die hohe Qualität ihrer Immobilienbestände zu sichern. Für Instandhaltungen und Modernisierungen wurden in den ersten beiden Quartalen rund 5,5 Euro pro qm investiert. Davon entfielen 41 % auf wertsteigernde Modernisierungsmaßnahmen. In der zweiten Jahreshälfte planen wir einen deutlichen Anstieg der Investitionen auf insgesamt rund 15 Euro pro qm für das Geschäftsjahr, was sich im Übrigen auch günstig auf die Vermietungsquote auswirken sollte.

Neben dem organischen Wachstum haben Skaleneffekte aus den Akquisitionen und eine strikte Kostendisziplin die finanzielle Performance in den ersten sechs Monaten weiterhin gestärkt. Entsprechend ist der FFO I gegenüber dem Vorjahr deutlich um 24,3 % auf 101,4 Mio. Euro gestiegen. Dies entspricht einem Anstieg von 15,6 % auf 1,78 Euro pro Aktie. Die Adjusted EBITDA-Marge konnte auf 68,6 % erhöht werden. Die LEG wird im Hinblick auf die Profitabilität ihre führende Position im Sektor weiter ausbauen. Unser Ziel ist daher, im Jahr 2017 eine Adjusted EBITDA-Marge von 71 % zu erreichen.

Der EPRA NAV (bereinigt um Goodwill) erreichte per 30. Juni 52,12 Euro je Aktie. Inklusive der Dividendenzahlung von 1,96 Euro je Aktie lag der Wert damit um 2,6 % über dem des Bilanzstichtages.

Vor dem Hintergrund des äußerst niedrigen Finanzierungsumfeldes hatten wir im ersten Quartal beschlossen, bestehende Darlehen in Höhe von 900 Mio. Euro vorzeitig zu refinanzieren. Trotz des volatilen Zinsumfeldes konnten wir diesen Prozess planmäßig erfolgreich abschließen mit dem Ergebnis, dass die durchschnittlichen Finanzierungskosten der LEG insgesamt auf ca. 2,3 % sinken werden. Gleichzeitig hat sich die durchschnitt-

liche Darlehenslaufzeit auf ca. elf Jahre verlängert. Im Zuge der Refinanzierung sind Einmalkosten von rund 50 Mio. Euro entstanden, die sich bereits nach ca. drei Jahren amortisieren.

Eine langfristig gesicherte Finanzierung zu günstigen Konditionen sowie eine solide Bilanz, die sich auch in einer niedrigen Loan-to-Value Ratio (LTV) von 49,4 % ausdrückt, bleiben wesentliche Bestandteile des Geschäftsmodells. Dies sichert die finanzielle Flexibilität und legt die Basis für kontinuierlich steigende Dividenden für unsere Aktionäre. Das Interesse, das insbesondere auch internationale Investoren der LEG entgegenbringen, wurde auch bei der Kapitalerhöhung im Juni 2015 deutlich. Die LEG hat erfolgreich rund 1,2 Millionen neue Aktien platziert und einen Bruttoemissionserlös von 73,6 Mio. Euro erzielt, der zur teilweisen Finanzierung des Erwerbs eines Portfolios mit 3.500 Wohneinheiten genutzt wird. Damit haben wir bis heute insgesamt rund 6.300 Wohneinheiten akquiriert und unser Jahresziel von mindestens 5.000 Wohneinheiten bereits übertroffen.

Auf Basis der positiven Geschäftsentwicklung und der abgeschlossenen Akquisitionen heben wir unsere Zweijahres-Prognose an. Für das Geschäftsjahr 2015 gehen wir nunmehr von einem FFO I in der Bandbreite von 200 bis 204 Mio. Euro (3,47 bis 3,54 Euro pro Aktie) aus. Für 2016 erwarten wir einen weiteren Anstieg des FFO I auf 233 bis 238 Mio. Euro (4,00 bis 4,09 Euro pro Aktie). In dieser Prognose sind zusätzliche positive Effekte aus geplanten zukünftigen Akquisitionen noch nicht berücksichtigt.

Bei unseren Aktionären, Mietern und Geschäftspartnern möchten wir uns für das entgegengebrachte Vertrauen ausdrücklich bedanken.

Düsseldorf, im August 2015



THOMAS HEGEL
Vorstandsvorsitzender, CEO



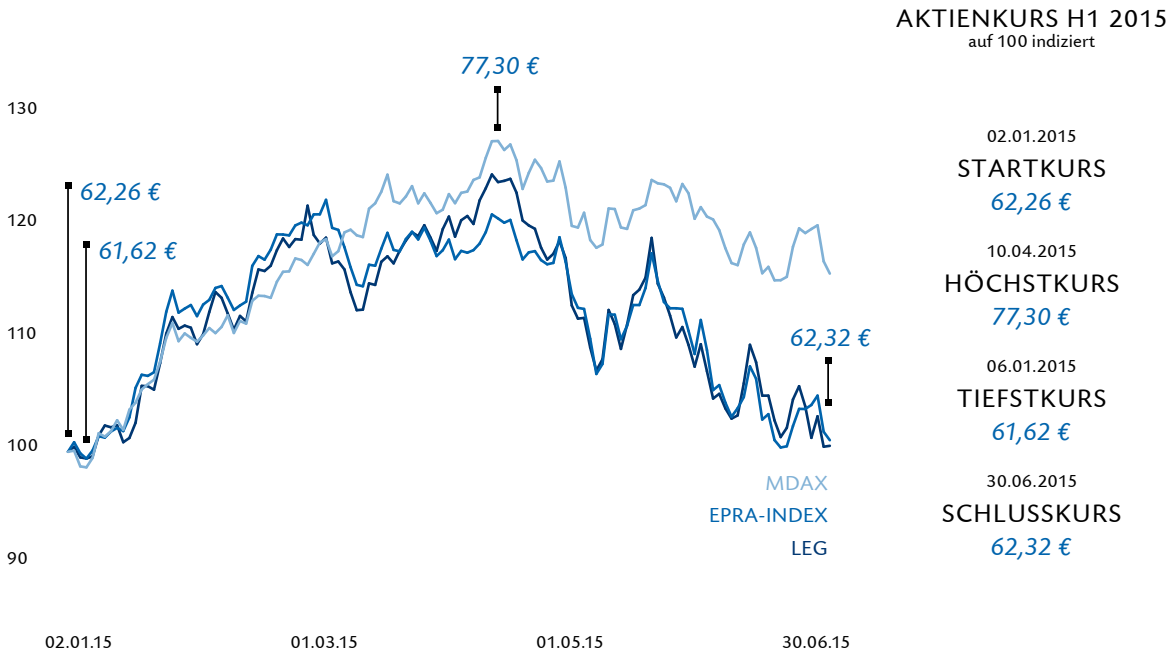
ECKHARD SCHULTZ
Finanzvorstand, CFO



HOLGER HENTSCHEL
Vorstandsmitglied, COO

AKTIE

G1 – Aktienkursentwicklung



Nachdem der deutsche Aktienmarkt zu Jahresbeginn eine sehr starke Performance aufweisen konnte, mussten im zweiten Quartal 2015 deutliche Korrekturen hingenommen werden. In einem volatilen Umfeld schloss der DAX Ende Juni mit einem Minus von 8,5%, nachdem er im April zunächst ein neues Allzeithoch markiert hatte.

Zu Quartalsbeginn hatten die Aktienmärkte noch deutlich vom Start des Anleihekaufprogramms der EZB profitiert und hohe Kursgewinne verzeichnet. Als Folge der ebenfalls dynamischen Entwicklung der Rentenmärkte erreichten die Anleiherenditen ein neues Rekordtief, was den Immobilienwerten zusätzliche Impulse gab. Im weiteren Quartalsverlauf wirkte sich ein deutlicher Anstieg der Anleiherenditen von den Tiefstständen negativ auf die Entwicklung am Aktienmarkt aus. Weitere Belastungsfaktoren stellten die Schuldenkrise in Griechenland, eine Aufwertung des Euro sowie Konjunktursorgen in China dar. Die Immobilienwerte konnten sich diesen allgemeinen Markttrends nicht entziehen und standen insbesondere unter dem Einfluss der Zinsentwicklung. Einschließlich der gezahlten Dividende wies der Kurs der LEG-Aktie zum Quartalsende ein Minus von 13,0% auf und entwickelte sich damit im Rahmen der Peer Group.

Kapitalerhöhung

Die LEG hat am 23. Juni 2015 erfolgreich eine Kapitalerhöhung in einem beschleunigten Bookbuilding-Verfahren durchgeführt und 1.196.344 neue Stückaktien zu einem Preis von je 61,54 Euro bei internationalen institutionellen Investoren platziert. Die Transaktion führte zu einem Bruttoerlös von 73,6 Mio. Euro, der für die teilweise Finanzierung des Erwerbs eines Immobilienportfolios mit rund 3.500 Wohneinheiten genutzt wird. Die neuen Aktien sind erstmalig für das Geschäftsjahr 2015 dividendenberechtigt.

Dividendenzahlung

Die LEG-Hauptversammlung am 24. Juni 2015 ist dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat gefolgt, für das Geschäftsjahr 2014 eine Dividende von 1,96 Euro je Aktie zu zahlen. Dies entspricht einem Anstieg von 13,3 % gegenüber dem Vorjahr sowie einer Dividendenrendite von 3,2 % bezogen auf den Jahresschlusskurs 2014.

Analystencoverage

18 Analysten internationaler Investmenthäuser beobachten aktuell die LEG-Aktie und belegen somit das hohe Interesse seitens der Investoren. Die Einschätzungen zur zukünftigen Entwicklung der LEG-Aktie sind in der Mehrheit positiv. Zum Stichtag 30. Juni 2015 lag der Mittelwert der Kursziele bei 75 Euro. Eine aktuelle Übersicht der Analystenempfehlungen und Kursziele steht auf der LEG-Website unter www.leg-nrw.de/investor-relations/aktie/analystenempfehlung/ zur Verfügung.

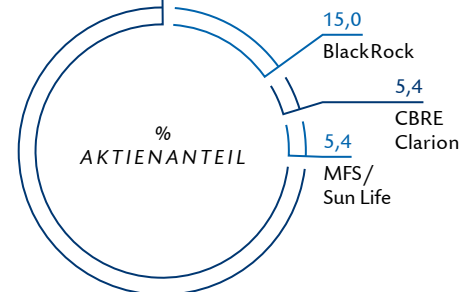
T2 – Kennzahlen der Aktie

Börsenkürzel	LEG
WKN	LEG111
ISIN	DE000LEG1110
Anzahl der Aktien	58.259.788
Erstnotiz	1. Februar 2013
Marktsegment	Prime Standard
Indizes	MDAX, FTSE EPRA/NAREIT, GPR Indizes, Stoxx Europe 600
Stichtagskurs (30. Juni 2015)	62,32 €
Marktkapitalisierung (30. Juni 2015)	3.630,7 Mio. €
Streubesitz (30. Juni 2015)	100 %
Gewichtung im MDAX (30. Juni 2015)	2,43 %
Gewichtung im EPRA Europe (30. Juni 2015)	1,91 %
Durchschnittliches Tages-Handelsvolumen (H1 2015)	183.114 Stück
Höchstkurs (H1 2015)	77,30 €
Tiefstkurs (H1 2015)	61,62 €

G2 – Aktionärsstruktur

74,2

Sonstiger Streubesitz



PORTFOLIO

Zum 30. Juni 2015 umfasste das Portfolio der LEG Immobilien AG 107.347 Wohneinheiten, 1.059 Gewerbeeinheiten sowie 26.648 Garagen und Stellplätze. Die Bestände verteilen sich auf rund 170 Standorte in Nordrhein-Westfalen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 64 qm mit drei Zimmern. Die Gebäude umfassen im Durchschnitt sieben Wohneinheiten und erstrecken sich über drei Geschosse.

Die LEG in Nordrhein-Westfalen nach Marktsegmenten



Portfoliosegmentierung

Das LEG-Portfolio lässt sich mithilfe eines von CBRE entwickelten Scoringsystems in drei Marktcluster aufteilen: **Wachstumsmärkte**, **Stabile Märkte** und **Märkte mit höheren Renditen**. Untersucht wurden 54 Wohnungsmärkte Nordrhein-Westfalens. Mit Ausnahme der Kreise Olpe, Kleve und Viersen erstreckt sich das Portfolio auf das gesamte Bundesland.

Wachstumsmärkte zeichnen sich durch eine positive Bevölkerungsentwicklung, günstige Haushaltsprognosen und eine nachhaltig hohe Wohnungsnachfrage aus. **Stabile Märkte** sind hinsichtlich ihrer demografischen und sozio-ökonomischen Entwicklung heterogener als Wachstumsmärkte, die wohnungswirtschaftliche Attraktivität ist im Durchschnitt solide bis hoch. **Märkte mit höheren Renditen** unterliegen grundsätzlich einem größeren Risiko von Bevölkerungsrückgängen. In diesen räumlichen Teilmärkten wird es jedoch bei hoher Vor-Ort-Präsenz, attraktiven Mikrostandorten und guter Marktdurchdringung weiterhin Chancen für attraktive Renditen geben.

Die zugrunde gelegten Indikatoren basieren auf folgenden demografischen, sozio-ökonomischen und immobilienmarktbezogenen Daten:

-
- Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2010
 - Haushaltszahlenprognose 2010 bis 2020
 - Kaufkraftkennziffer
 - Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2000 bis 2010
 - Mietniveau in Euro/qm
 - Mietpreismultiplikatoren für Mehrfamilienhäuser
-

Das Scoring-Modell wird in einem Dreijahresturnus aktualisiert und blieb im 2. Quartal 2015 gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Performance des LEG-Portfolios

Operative Entwicklung (Mieten, Leerstandsquote)

Im zweiten Quartal 2015 konnte der LEG-Bestand durch Ankäufe um insgesamt 801 Wohneinheiten insbesondere in den Wachstums- und stabilen Märkten ausgebaut werden. Gleichzeitig wurden an Einzelstandorten 203 Wohneinheiten aus portfoliostrategischen Gesichtspunkten veräußert. Weitere Veränderungen führten im zweiten Quartal 2015 zu einem Wohnungsbestand von 107.347 Wohneinheiten, 1.059 Gewerbeeinheiten sowie 26.648 Garagen und Stellplätzen.

Das organische Mietwachstum zeigte weiterhin eine erfreuliche Entwicklung. Im Vorjahresvergleich stieg die Ist-Miete je qm auf vergleichbarer Fläche (ohne Neuvermietungen) um 2,6 % auf 5,20 Euro. Die monatliche Ist-Miete des Gesamt-Bestandes lag bei 5,16 Euro je qm.

Im frei finanzierten Segment konnte zum Ende des ersten Halbjahres ein Mietwachstum um 3,5 % auf 5,51 Euro je qm (like-for-like) verzeichnet werden. Dabei stieg die Miete in den Wachstumsmärkten im Vergleich zum 30. Juni 2014 um 3,6 % auf 6,28 Euro je qm (like-for-like). In den stabilen Märkten betrug der Zuwachs 3,2 % auf 5,16 Euro je qm (like-for-like). Im Marktsegment mit höheren Renditen konnte ebenso eine sehr erfreuliche Mietsteigerung von 3,4 % auf 5,00 Euro je qm (like-for-like) realisiert werden.

Im Segment der preisgebundenen Wohnungen stieg die durchschnittlich erzielte Miete um 0,8 % auf 4,66 Euro je qm (like-for-like).

Die Vermietungsquote blieb mit 96,8 % (like-for-like) im Jahresvergleich stabil. Zum Stichtag 30. Juni 2015 lag die Anzahl der leerstehenden Wohnungen bei 3.007 Einheiten (like-for-like) und unter Berücksichtigung der Akquisitionen bei 3.504 Einheiten (absolut).

In den Wachstumsmärkten konnte aufgrund der anhaltenden starken Nachfrage erneut eine hohe Vermietungsquote von 98,7 % (like-for-like) erzielt werden. In den stabilen Märkten belief sich der EPRA-Leerstand auf 3,7 % (like-for-like). Die Märkte mit höheren Renditen verzeichneten eine EPRA-Leerstandsquote von 5,2 % (like-for-like), die sich jedoch im weiteren Jahresverlauf reduzieren sollte. Insgesamt wird für das Geschäftsjahr 2015

T3 – Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte

	30.06.2015				
	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete je qm	Leerstandsquote in %
WACHSTUMSMÄRKTE	33.574	31,3	2.224.272	5,79	1,5
Kreis Mettmann	8.242	7,7	571.051	5,78	1,7
Münster	6.078	5,7	403.626	6,12	0,3
Düsseldorf	3.511	3,3	227.592	6,24	1,3
Sonstige Standorte	15.743	14,7	1.022.004	5,55	2,0
STABILE MÄRKTE	42.638	39,7	2.730.407	4,89	3,7
Dortmund	12.547	11,7	820.747	4,78	2,2
Mönchengladbach	6.049	5,6	383.259	4,90	3,1
Hamm	3.974	3,7	239.782	4,70	1,9
Sonstige Standorte	20.068	18,7	1.286.618	4,99	5,1
MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN	29.678	27,6	1.833.441	4,78	5,3
Kreis Recklinghausen	6.555	6,1	408.695	4,82	7,2
Duisburg	5.894	5,5	365.828	5,01	5,0
Märkischer Kreis	4.679	4,4	287.067	4,58	2,9
Sonstige Standorte	12.550	11,7	771.852	4,72	5,3
AUSSERHALB VON NRW	1.457	1,4	96.230	5,43	1,5
GESAMT	107.347	100,0	6.884.350	5,16	3,3

T4 – Performance des LEG-Portfolios

		Wachstumsmärkte			Stabile Märkte		
		30.06.2015	31.03.2015	30.06.2014	30.06.2015	31.03.2015	30.06.2014
Wohnungen preisgebunden							
Anzahl		11.574	11.171	11.266	15.273	15.440	14.141
Fläche	qm	806.186	774.976	780.953	1.044.455	1.054.250	963.083
Ist-Miete	€/qm	5,03	5,04	5,00	4,53	4,52	4,47
Leerstandsquote	%	1,1	0,3	1,1	3,3	1,3	3,4
Wohnungen frei finanziert							
Anzahl		22.000	21.640	20.413	27.365	27.368	21.085
Fläche	qm	1.418.086	1.388.327	1.309.244	1.685.952	1.686.315	1.284.406
Ist-Miete	€/qm	6,22	6,17	6,08	5,10	5,07	5,02
Leerstandsquote	%	1,7	1,1	1,5	4,0	2,6	4,1
Wohnungen gesamt							
Anzahl		33.574	32.811	31.679	42.638	42.808	35.226
Fläche	qm	2.224.272	2.163.302	2.090.198	2.730.407	2.740.556	2.247.490
Ist-Miete	€/qm	5,79	5,77	5,67	4,89	4,86	4,78
Leerstandsquote	%	1,5	1,4	1,3	3,7	3,8	3,8
Gewerbe gesamt							
Anzahl							
Fläche	qm						
Garagen und Stellplätze gesamt							
Anzahl							
Sonstiges gesamt							
Anzahl							

An die Aktionäre
PORTFOLIO

30.06.2014						Veränderung (Basispunkte) Leerstandsquote like-for-like (30.06.2015)	
Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete je qm	Leerstandsquote in %	Veränderung Ist-Miete in % like-for-like		
31.679	33,1	2.090.198	5,67	1,3	2,6		0
8.092	8,4	560.966	5,67	1,7	2,5		0
6.101	6,4	404.941	6,00	0,5	1,9		-20
3.288	3,4	213.041	6,03	0,8	4,5		60
14.198	14,8	911.249	5,44	1,7	2,6		10
35.226	36,8	2.247.490	4,78	3,8	2,3		-10
12.560	13,1	821.133	4,69	2,7	1,7		-50
310	0,3	21.408	5,34	1,0	1,4		340
3.975	4,2	239.894	4,57	2,8	3,0		-90
18.381	19,2	1.165.054	4,88	4,9	2,6		40
27.405	28,6	1.687.288	4,67	5,0	2,6		30
6.569	6,9	410.314	4,69	7,0	2,7		30
4.740	4,9	290.987	4,86	4,0	3,1		90
4.412	4,6	269.730	4,54	2,7	2,0		0
11.684	12,2	716.257	4,62	5,1	2,6		20
1.473	1,5	97.231	5,25	2,4	3,2		-90
95.783	100,0	6.122.206	5,07	3,2	2,6		7

	Märkte mit höheren Renditen			Außerhalb von NRW			Gesamt		
	30.06.2015	31.03.2015	30.06.2014	30.06.2015	31.03.2015	30.06.2014	30.06.2015	31.03.2015	30.06.2014
	8.065	8.065	8.454	108	108	135	35.020	34.784	33.996
qm	536.442	536.442	560.222	8.824	8.824	10.997	2.395.908	2.374.493	2.315.256
€/qm	4,33	4,32	4,28	4,37	4,33	4,30	4,66	4,64	4,60
%	5,4	1,4	4,9	0,8	0,0	0,0	2,9	0,9	2,9
	21.613	21.633	18.951	1.349	1.353	1.338	72.327	71.994	61.787
qm	1.296.999	1.299.016	1.127.065	87.405	87.656	86.234	4.488.442	4.461.314	3.806.950
€/qm	4,96	4,94	4,86	5,54	5,50	5,37	5,43	5,40	5,35
%	5,3	3,7	5,0	1,6	1,3	2,6	3,4	2,3	3,3
	29.678	29.698	27.405	1.457	1.461	1.473	107.347	106.778	95.783
qm	1.833.441	1.835.459	1.687.288	96.230	96.480	97.231	6.884.350	6.835.807	6.122.206
€/qm	4,78	4,75	4,67	5,43	5,38	5,25	5,16	5,13	5,07
%	5,3	5,1	5,0	1,5	1,3	2,4	3,3	3,3	3,2
							1.059	1.060	1.001
qm							185.248	185.599	190.595
							26.648	26.281	23.148
							1.307	1.254	875

unverändert eine sehr niedrige EPRA-Leerstandsquote erwartet, die zum Vorjahr stabil bleiben sollte (Vergleichswert 2014: 2,8%).

Wertentwicklung

Tabelle 15 zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Die Mietrendite des Portfolios auf Basis von Ist-Mieten liegt bei 7,3% (Mietmultiplikator: 13,8x).

Investitionstätigkeit

Für Instandhaltungen sowie für wertsteigernde, aktivierbare Investitionen wurden im ersten Halbjahr 38,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum 34,8 Mio. Euro) aufgewendet. Dies entspricht einem durchschnittlichen Investitionsvolumen von rund 5,5 Euro pro qm (Vorjahreszeitraum rund 5,5 Euro pro qm).

Von den Gesamtinvestitionen des ersten Halbjahres entfallen 16,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum 16,2 Mio. Euro) auf aktivierbare Maßnahmen (Capex) und 22,8 Mio. Euro auf aufwandsbezogene Instandhaltungsmaßnahmen (Vorjahreszeitraum 18,6 Mio. Euro).

Die Aktivierungsquote beträgt im ersten Halbjahr 2015 41,2% (Vorjahreszeitraum 46,6%). In der zweiten Jahreshälfte ist mit steigenden Investitionen zu rechnen. Es ist geplant, im Geschäftsjahr 2015 rund 15 Euro pro qm zu investieren. Die Aktivierungsquote für das Gesamtjahr soll rund 50% erreichen.

T5 – Marktsegmente

	Wohn- einheiten	Vermögens- wert Wohnen Mio. € ¹	Anteil am Vermögens- wert Wohnen %	Wert/qm (€)	Multiplikator Ist-Netto- kaltmiete	Vermögens- wert Gewerbe u. a. Mio. € ²	Gesamt- vermögens- wert Mio. €
WACHSTUMSMÄRKTE	33.574	2.368	42	1.110	16,1x	161	2.529
Kreis Mettmann	8.242	575	10	1.008	14,8x	66	641
Münster	6.078	532	9	1.320	18,0x	35	568
Düsseldorf	3.511	277	5	1.240	16,6x	19	296
Sonstige Standorte	15.743	984	17	1.052	15,9x	41	1.024
STABILE MÄRKTE	42.638	2.053	36	727	12,8x	111	2.164
Dortmund	12.547	616	11	748	13,3x	35	651
Mönchengladbach	6.049	269	5	701	12,3x	22	291
Hamm	3.974	146	3	609	11,0x	3	150
Sonstige Standorte	20.068	1.022	18	742	13,0x	51	1.073
MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN	29.678	1.172	21	639	11,8x	46	1.218
Kreis Recklinghausen	6.555	277	5	645	12,1x	14	291
Duisburg	5.894	256	5	696	12,1x	10	266
Märkischer Kreis	4.679	166	3	577	10,8x	2	168
Sonstige Standorte	12.550	473	8	632	11,7x	19	492
NRW-PORTFOLIO	105.890	5.593	98	824	13,8x	318	5.911
Portfolio außerhalb NRW	1.457	90	2	927	14,4x	1	91
GESAMTPORTFOLIO³	107.347	5.683	100	825	13,8x	319	6.002
Geleistete Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien							111
Erbbaurechte + unbebaute Flächen							30
Vorräte (IAS 2)							4
Finance Lease (außerhalb der Immobilienbewertung)							0
GESAMTBILANZ⁴							6.147

¹ Davon ausgenommen sind 321 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 263 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

² Davon ausgenommen sind 263 Gewbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 321 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien, Gewerbe- und sonstige Einheiten, Garagen und Stellplätze sowie eigengenutzte Immobilien.

³ Inkl. der Angaben aus der Fair Value-Bewertung durch CBRE vom 30.09.2014 für das 9.574 Wohneinheiten umfassende Ankaufsportfolio.

⁴ Darin sind für zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte enthalten: 8,3 Mio. Euro.

DETAILLINDEX ZWISCHENLAGEBERICHT

Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	12
Nachtragsbericht	24
Risiko- und Chancenbericht	25
Prognosebericht	25

ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Zur Definition einzelner Kennzahlen und Begriffe wird an dieser Stelle auf das Glossar des Geschäftsberichts 2014 verwiesen.

Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung für den Berichtszeitraum (01.01. bis 30.06.2015) und den Vergleichszeitraum (01.01. bis 30.06.2014) in einer verkürzten Form stellt sich wie folgt dar:

T6 – Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

Mio. €	Q2 2015	Q2 2014	01.01. – 30.06.2015	01.01. – 30.06.2014
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	78,3	69,0	159,1	139,5
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,1	-0,3	1,2	-0,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,7	-0,7	0,0	-1,6
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,2	0,5	0,1	0,6
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-10,9	-8,0	-19,8	-16,8
Andere Erträge	0,2	0,1	0,4	0,2
OPERATIVES ERGEBNIS	68,4	60,6	141,0	121,6
Zinserträge	0,1	0,4	0,5	0,5
Zinsaufwendungen	-69,0	-31,0	-113,2	-61,0
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	0,3	5,8	2,8	7,2
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	16,4	12,5	-36,3	8,9
FINANZERGEBNIS	-52,2	-12,3	-146,2	-44,4
ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN	16,2	48,3	-5,2	77,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3,9	-15,8	-5,1	-22,3
PERIODENERGEBNIS	20,1	32,5	-10,3	54,9

Das operative Ergebnis beträgt im Berichtszeitraum 141,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 121,6 Mio. Euro). Wesentlicher Treiber des um 19,4 Mio. Euro verbesserten operativen Ergebnisses war der Zuwachs der Nettokaltmieten (Anstieg um 25,8 Mio. Euro) im Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung. Verkäufe von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zur gezielten Portfolioberreinigung trugen mit einem Veräußerungsergebnis von 1,2 Mio. Euro auch zur Verbesserung des operativen Ergebnisses bei. Höhere Projektkosten und ein expansionsbedingter Anstieg der laufenden Verwaltungsaufwendungen ließen die Verwaltungs- und anderen Aufwendungen gegenüber dem Vergleichszeitraum um 3,0 Mio. Euro steigen.

Das um 101,8 Mio. Euro verschlechterte Finanzergebnis resultiert im Wesentlichen aus Kosten der Refinanzierung (rund 44 Mio. Euro) sowie der Marktwertänderung der Derivate aus der Wandelschuldverschreibung (35,8 Mio. Euro).

Im Rückgang der Steuern vom Einkommen und Ertrag zeigen sich insbesondere die geringeren Aufwendungen für latente Steuern (Rückgang um 11,7 Mio. Euro) sowie der Wegfall eines Einmal-effekts von -6,1 Mio. Euro im Vergleichszeitraum.

Aufgrund der Sondereffekte aus der Refinanzierung und der Marktwertänderung der Derivate der Wandelanleihe wurde im Berichtszeitraum

daher ein negatives Periodenergebnis in Höhe von –10,3 Mio. Euro erzielt (Vergleichszeitraum: 54,9 Mio. Euro).

Für die Segmentberichterstattung stellt sich die Gewinn- und Verlustrechnung für den Berichtszeitraum in verkürzter Form wie folgt dar:

T7 – Segmentberichterstattung 01.01. – 30.06.2015

Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
GuV-Position				
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	319,3	2,0	-1,0	320,3
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-160,8	-1,8	1,4	-161,2
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	158,5	0,2	0,4	159,1
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40-Immobilien	1,3	-0,1	0,0	1,2
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40-Immobilien	-	-	-	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	1,2	-1,2	-	-
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,1	17,1	-17,1	0,1
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-17,8	-18,7	16,7	-19,8
Andere Erträge	0,3	0,1	-	0,4
SEGMENTERGEBNIS	143,6	-2,6	-	141,0

Das Segment Wohnen erzielte im Berichtszeitraum ein operatives Segmentergebnis in Höhe von 143,6 Mio. Euro. Das Segment Sonstiges erzielte ein operatives Segmentergebnis in Höhe von –2,6 Mio. Euro.

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

T8 – Segmentberichterstattung 01.01. – 30.06.2014

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

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

korrespondierenden Aufwendungen im Segment Wohnen sind konzerninterne Sachverhalte und werden in der Spalte „Überleitung“ eliminiert.

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

Konzerninterne Transaktionen zwischen den Segmenten werden zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

T9 – Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Mio. €	Q2 2015	Q2 2014	01.01. – 30.06.2015	01.01. – 30.06.2014
Nettokaltmieten	107,5	94,7	214,8	189,0
Ergebnis Betriebskosten/Heizkosten	-0,3	0,0	-1,8	0,3
Instandhaltungsaufwand	-12,9	-10,3	-22,8	-18,6
Personalaufwand	-9,4	-8,3	-18,8	-16,7
Wertberichtigung Mietforderungen	-1,5	-1,3	-3,3	-2,4
Abschreibungen	-1,0	-1,1	-2,2	-2,1
Sonstiges	-4,1	-4,7	-6,8	-10,0
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	78,3	69,0	159,1	139,5
NET OPERATING INCOME – MARGE (IN %)	72,8	72,9	74,1	73,8

Die LEG-Gruppe konnte im Berichtszeitraum das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 19,6 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum steigern. Wesentlicher Treiber der Entwicklung waren die um 25,8 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten, was einem Anstieg von 13,7 % entspricht. Die Miete auf vergleichbarer Fläche in qm konnte im Berichtszeitraum um +2,6 % im Jahresvergleich zulegen. Positiv auf das Ergebnis wirkte auch ein steigender Ergebnisbeitrag aus dem Multimediageschäft. Ein gegenläufiger Effekt resultierte aus um -4,2 Mio. Euro gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen.

In Folge der Ankäufe stiegen die übrigen mengenabhängigen Bewirtschaftungskosten. Die vermietungsbezogenen Personalaufwendungen

entwickelten sich mit einem Zuwachs von 12,6 % im Jahresvergleich auf 18,8 Mio. Euro dabei unterproportional zum Umsatz. Die NOI-Marge konnte in Folge der positiven Skaleneffekte weiter gesteigert werden.

Die LEG-Gruppe investiert gezielt in ihre Bestände. Die Investitionen können jedoch insgesamt großen unterjährigen Schwankungen unterliegen. Die Gesamtinvestitionen fielen mit 38,8 Mio. Euro aufgrund des Portfoliowachstums bislang um 4,0 Mio. Euro höher aus als im Vergleichszeitraum. Bezogen auf die durchschnittliche Vermietungsfläche im Bestand blieben die Investitionen konstant. Von den Gesamtinvestitionen entfielen 3,7 Mio. Euro auf die neu erworbenen Bestände.

T10 – Instandhaltung und Modernisierung des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands

Mio. €	Q2 2015	Q2 2014	01.01. – 30.06.2015	01.01. – 30.06.2014
Instandhaltungsaufwand des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands	12,9	10,3	22,8	18,6
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	10,2	7,9	16,0	16,2
GESAMTINVESTITION	23,1	18,2	38,8	34,8
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	7,03	6,30	7,03	6,30
DURCHSCHNITTliche INVESTITIONEN (€ JE QM)	3,3	2,9	5,5	5,5

Die durchschnittlichen Gesamtinvestitionen und insbesondere die geplanten Modernisierungs- und Großinstandhaltungsmaßnahmen werden im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres planmäßig deutlich ansteigen. Die geplanten Investitionen für das Gesamtjahr 2015 liegen bei rund 15 Euro pro

qm und rund 114 Mio. Euro. Die Aktivierungsquote für das gesamte Geschäftsjahr 2015 wird voraussichtlich bei rund 50 % liegen.

Die Einhaltung der Sozialchartavorgaben bezüglich des Mindestinvestitionsvolumens ist sichergestellt.

Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

T11 – Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Mio. €	Q2 2015	Q2 2014	01.01. – 30.06.2015	01.01. – 30.06.2014
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9,5	17,6	58,0	20,1
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-9,4	-17,6	-56,4	-19,9
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,3	-0,4	-0,5
ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	-0,1	-0,3	1,2	-0,3

Im Rahmen des Erwerbs der Vitus-Gruppe zum 1. November 2014 wurde mit dem Verkäufer Deutsche Annington vereinbart, Immobilien an jeweiligen Peripheriestandorten zu tauschen. Die LEG-Gruppe verkaufte in diesem Zusammenhang zum 1. Januar 2015 Immobilien zum Buchwert von 24,5 Mio. Euro. Gleichzeitig wurden Immobilien im Wert von 16,1 Mio. Euro zum 1. Januar 2015 erworben.

Aufgrund von gezielten Portfoliobereinigungen wurden im Berichtszeitraum weitere als Finanzinvestition gehaltene Immobilien veräußert. Dabei resultierte aus Blockverkäufen ein Buch-

gewinn in Höhe von 0,6 Mio. Euro (Verkaufserlöse 17,3 Mio. Euro, Buchwertabgänge 16,7 Mio. Euro); Einzelverkäufe trugen mit einem Buchgewinn von 1,0 Mio. Euro (Verkaufserlöse 8,2 Mio. Euro, Buchwertabgänge 7,2 Mio. Euro) zum Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bei.

Darüber hinaus wurde im Berichtszeitraum ein Gewerbeobjekt zum Buchwert von 8,0 Mio. Euro veräußert.

Die Umsatzkosten blieben unverändert gegenüber dem Vergleichszeitraum.

Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

T12 – Veräußerung von Vorratsimmobilien

Mio. €	Q2 2015	Q2 2014	01.01. – 30.06.2015	01.01. – 30.06.2014
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	0,2	3,6	0,4	3,9
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,1	-3,5	-0,2	-3,7
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	0,6	-0,8	-0,2	-1,8
ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON VORRATSIMMOBILIEN	0,7	-0,7	0,0	-1,6

Der Verkauf der restlichen Objekte aus der ehemaligen Sparte „Development“ wurde im Berichtszeitraum planmäßig fortgesetzt.

Der zum 30. Juni 2015 im Vorratsvermögen verbliebene Immobilienbestand beträgt noch 4,0 Mio. Euro, davon 2,6 Mio. Euro Grundstücke in der Erschließung.

Die Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien konnten durch weitere Personaleinsparungen um 0,2 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum reduziert werden. Weiterhin trug die Auflösung einer Rückstellung für ein inzwischen abgeschlossenes Entwicklungsprojekt mit 1,2 Mio. Euro zur Entlastung der Umsatzkosten bei.

Ergebnis aus sonstigen Leistungen

T13 – Sonstige Leistungen

Mio. €	Q2 2015	Q2 2014	01.01.– 30.06.2015	01.01.– 30.06.2014
Erlöse aus sonstigen Leistungen	2,5	2,3	4,0	4,6
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-2,3	-1,8	-3,9	-4,0
ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN	0,2	0,5	0,1	0,6

Im Ergebnis aus sonstigen Leistungen werden im Wesentlichen die Einspeisung von Strom und Wärme sowie Tätigkeiten aus EDV-Dienstleistungen gegenüber Dritten ausgewiesen.

Der Erlösrückgang resultiert aus geringerer Stromerzeugung aufgrund einer vorübergehenden, instandhaltungsbedingten Anlagenstilllegung.

Verwaltungs- und andere Aufwendungen

T14 – Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Mio. €	Q2 2015	Q2 2014	01.01.– 30.06.2015	01.01.– 30.06.2014
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4,3	-2,0	-7,1	-4,4
Personalaufwand	-5,9	-5,3	-11,2	-11,0
Bezogene Leistungen	-0,2	-0,2	-0,5	-0,4
Abschreibungen	-0,5	-0,5	-1,0	-1,0
VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN	-10,9	-8,0	-19,8	-16,8

Die Verwaltungs- und anderen Aufwendungen stiegen gegenüber dem Vergleichszeitraum um 3,0 Mio. Euro.

Höhere Projektkosten (+1,3 Mio. Euro) führten zum Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen gegenüber dem Vergleichszeitraum. Aus den Verträgen für mehrjährige Vergütung (LT1) mit den Altgesellschaftern resultierten im Berichtszeitraum 0,5 Mio. Euro niedrigere Aufwendungen.

Beeinflusst durch einige Sonderfaktoren und durch die Konsolidierung neuer Gesellschaften stiegen die laufenden Verwaltungsaufwendungen planmäßig auf 16,7 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 14,8 Mio. Euro) und liegen damit innerhalb der der FFO-Prognose zugrunde liegenden Bandbreite.

Finanzergebnis

T15 – Finanzergebnis

Mio. €	Q2 2015	Q2 2014	01.01.– 30.06.2015	01.01.– 30.06.2014
Zinserträge	0,1	0,4	0,5	0,5
Zinsaufwendungen	-69,0	-31,0	-113,2	-61,0
ZINSENERGEBNIS (NETTO)	-68,9	-30,6	-112,7	-60,5
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	0,3	5,8	2,8	7,2
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	16,4	12,5	-36,3	8,9
FINANZERGEBNIS	-52,2	-12,3	-146,2	-44,4

Der Anstieg der Zinsaufwendungen von 61,0 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf 113,2 Mio. Euro im Berichtszeitraum resultiert im Wesentlichen aus der Refinanzierung.

Die Refinanzierungsaufwendungen im Berichtszeitraum umfassen rund 44 Mio. Euro. Davon betreffen 6,6 Mio. Euro Vorfälligkeitsentschädigungen für die Ablösung der fixen Darlehen. Rund 37 Mio. Euro entfallen auf die Ablösung der als Sicherungsgeschäft bilanzierten Zinsswaps, die zur Absicherung der variablen Darlehen dienten. Diese waren bereits zum Fair Value in den sonstigen Schulden erfasst und wurden aus dem sonstigen Ergebnis (OCI) in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert. Sie hatten somit keinen Eigenkapitaleffekt.

Der Zinsaufwand aus der Darlehensamortisation stieg gegenüber dem Vergleichszeitraum um 10,3 Mio. Euro an. Hierin ist die Bewertung der Wandelanleihe zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe von 3,2 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 1,7 Mio. Euro) enthalten. Die vorzeitige Ablösung von refinanzierten Darlehen führte weiterhin zu zusätzlichen Amortisationsaufwendungen von 6,0 Mio. Euro.

Der unter anderem um Vorfälligkeitsentschädigungen bereinigte zahlungswirksame Zinsaufwand sank auf 45,9 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 46,7 Mio. Euro) aufgrund des gesunkenen Zinsniveaus.

Der Rückgang beim Ergebnis aus anderen Finanzanlagen resultiert im Wesentlichen aus der Erstattung von Ertragsteuernachzahlungen aus Betriebsprüfungen für die Jahre 2005 bis 2008 durch den ehemaligen Gesellschafter in Höhe von 5,7 Mio. Euro im Vergleichszeitraum. Im Berichtszeitraum wurden Umsatzsteuernachzahlungen aus Betriebsprüfungen für die Jahre 2005 bis 2007 durch den ehemaligen Gesellschafter in Höhe von 1,0 Mio. Euro erstattet. Für die erwartete Umsatzsteuernachzahlung war bereits in Vorjahren bilanziell Vorsorge getroffen worden.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultiert im Berichtszeitraum vorrangig aus den Marktwertänderungen der Derivate aus der Wandelschuldverschreibung von 35,8 Mio. Euro.

Die Durchschnittsverzinsung für das gesamte Darlehensportfolio reduzierte sich in Folge der durchgeführten Refinanzierung auf 2,3 % (Vergleichszeitraum: 2,9 %) bei einer durchschnittlichen Laufzeit von ca. 11 Jahren.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

T 16 – Steuern vom Einkommen und Ertrag

Mio. €	Q2 2015	Q2 2014	01.01. – 30.06.2015	01.01. – 30.06.2014
Laufende Ertragsteuern	0,0	-6,5	-1,1	-6,6
Latente Steuern	3,9	-9,3	-4,0	-15,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	3,9	-15,8	-5,1	-22,3

Im Berichtszeitraum wurde eine effektive Konzernsteuerquote von 24,9 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung unterstellt (Vergleichszeitraum: 21,3 %).

Die Refinanzierung wird voraussichtlich zu einer Erhöhung der steuerlichen Verlustvorträge führen. Für den Berichtszeitraum wurde daher ein latenter Steuerertrag in Höhe von 3,6 Mio. Euro erfasst (Vergleichszeitraum: latenter Steueraufwand 0,9 Mio. Euro).

Weiterhin trug das niedrigere Konzernvorsteuerergebnis zum Rückgang der latenten Ertragsteueraufwendungen von 15,7 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf 4,0 Mio. Euro im Berichtszeitraum bei.

In den laufenden Ertragsteuern ist zum Zwischenberichtsstichtag ein periodenfremder Steueraufwand in Höhe von 1,0 Mio. Euro enthalten. Im Vergleichszeitraum ist ein Einmaleffekt in Höhe von 6,1 Mio. Euro für Ertragsteuernachzahlungen aus Betriebsprüfungen für die Jahre 2005 bis 2008 enthalten.

Überleitung zum FFO

Eine wesentliche Steuerungskennzahl der LEG-Gruppe stellt der FFO I dar. Die LEG-Gruppe unterscheidet zwischen dem FFO I (ohne Betrachtung des Ergebnisses aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien), FFO II (inklusive des Ergebnisses aus der Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) sowie

AFFO (um Capex-Aktivierungen adjustiertes FFO I). Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem Glossar des Geschäftsberichts entnommen werden.

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

T17 – Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

Mio. €	Q2 2015	Q2 2014	01.01. – 30.06.2015	01.01. – 30.06.2014
Nettokalnmieten	107,5	94,7	214,8	189,0
Ergebnis aus Betriebskosten	-0,3	0,0	-1,8	0,3
Instandhaltung	-12,9	-10,3	-22,8	-18,6
Personal	-9,4	-8,3	-18,8	-16,7
Wertberichtigungen Mietforderungen	-1,5	-1,3	-3,3	-2,4
Sonstiges	-4,1	-4,7	-6,8	-10,0
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	1,0	0,3	1,2	0,5
LAUFENDES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	80,3	70,4	162,5	142,1
LAUFENDES ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN	0,8	1,0	1,2	1,7
Personal	-5,9	-5,3	-11,2	-11,0
Sachaufwand	-4,5	-2,2	-7,6	-4,8
Anteilsbasierte Vergütung der Altgesellschafter	0,0	0,3	0,1	0,6
Projektkosten mit Einmalcharakter – Verwaltung	1,2	0,2	1,6	0,3
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	0,4	0,0	0,4	0,1
LAUFENDE VERWALTUNGS-AUFWENDUNGEN	-8,8	-7,0	-16,7	-14,8
Andere Erträge	0,2	0,1	0,4	0,2
BEREINIGTES EBITDA	72,5	64,5	147,4	129,2
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-22,6	-23,1	-45,9	-46,7
Zahlungswirksame Ertragsteuern	0,1	-0,8	-0,1	-0,9
FFO I (OHNE VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZ-INVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN)	50,0	40,6	101,4	81,6
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,1	-0,3	1,2	-0,3
FFO II (INKL. VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZ-INVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN)	49,9	40,3	102,6	81,3
Capex	-10,2	-7,9	-16,0	-16,2
CAPEX-ADJUSTIERTES FFO I (AFFO)	39,8	32,7	85,4	65,4

Der FFO I liegt im Berichtszeitraum mit 101,4 Mio. Euro um 24,3 % höher als im Vergleichszeitraum (81,6 Mio. Euro). Der Anstieg zeigt insbesondere die Auswirkungen der gestiegenen Nettokalnmieten inklusive der Effekte aus den getätigten Akquisitionen, dem höheren FFO-Beitrag des Multimediageschäfts und gegenläufig die um 4,2 Mio. Euro gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen. Im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2015 ist mit einem weiteren Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen zu rechnen.

EPRA Ergebnis je Aktie

In der folgenden Tabelle ist das Ergebnis je Aktie gemäß den Best-Practice-Recommendations der EPRA (European Public Real Estate Association) dargestellt:

T18 – EPRA Ergebnis je Aktie

Mio. €	Q2 2015	Q2 2014	01.01. – 30.06.2015	01.01. – 30.06.2014
PERIODENERGEBNIS	20,1	32,5	-10,3	54,9
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	-	-	-
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	-0,5	1,0	-1,2	1,9
Steueraufwand aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	-1,6	-0,7	-0,7	-0,7
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-16,4	-12,5	36,3	-8,9
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	0,2	-	0,3	-
Latente Steuern auf EPRA Anpassungen	26,0	3,4	35,0	13,3
Refinanzierungsaufwendungen	-0,4	-	12,6	-
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	0,8	0,1	0,8	0,0
EPRA PERIODENERGEBNIS	28,2	23,8	72,8	60,5
EPRA Ergebnis je Aktie				
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	57.156.493	52.963.444	57.109.968	52.963.444
EPRA Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	0,49	0,45	1,27	1,14
Potenziell verwässernde Aktien	5.134.199	2.268.319	5.134.199	1.134.160
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	0,3	0,3	0,6	0,3
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	1,2	1,3	2,4	1,3
EPRA PERIODENERGEBNIS (VERWÄSSERT)	29,7	25,4	75,7	62,1
Anzahl verwässerter Aktien	62.290.692	55.231.763	62.244.167	54.097.604
EPRA ERGEBNIS JE AKTIE (VERWÄSSERT) IN €	0,48	0,46	1,22	1,15

Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

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

T 19 – Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

Mio. €	30.06.2015	31.12.2014
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.000,9	5.914,3
Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	111,4	16,8
Andere langfristige Vermögenswerte	141,3	155,8
Langfristige Vermögenswerte	6.253,6	6.086,9
Forderungen und übrige Vermögenswerte	73,7	35,9
Flüssige Mittel	247,5	129,9
Kurzfristige Vermögenswerte	321,2	165,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	8,3	58,4
SUMME AKTIVA	6.583,1	6.311,1
Eigenkapital	2.447,5	2.491,6
Finanzschulden (langfristig)	2.643,5	2.546,5
Andere langfristige Schulden	602,0	612,3
Langfristiges Fremdkapital	3.245,5	3.158,8
Finanzschulden (kurzfristig)	626,7	413,8
Andere kurzfristige Schulden	263,4	246,9
Kurzfristiges Fremdkapital	890,1	660,7
SUMME PASSIVA	6.583,1	6.311,1

Auf der Aktivseite bilden die langfristigen Vermögenswerte mit 6.253,6 Mio. Euro die größte Bilanzposition. Die wesentlichen Vermögenswerte der LEG-Gruppe stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 6.000,9 Mio. Euro per 30. Juni 2015 (31. Dezember 2014: 5.914,3 Mio. Euro) dar. Das ergibt zum Berichtsstichtag einen Anteil von 91,2 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2014: 93,7 %).

Die Kaufpreise des im Rahmen des Vitus-Erwerbs mit der Deutschen Annington abgeschlossenen Tauschgeschäfts wurden bereits zum 31. Dezember 2014 gezahlt. Dementsprechend waren 24,5 Mio. Euro zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und erhaltene Anzahlungen (andere sonstige Schulden) sowie 16,8 Mio. Euro Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31. Dezember 2014 bilanziert. Mit Vollzug des Tauschgeschäfts am 1. Januar 2015 gingen diese Posten erfolgsneutral ab.

Zum 30. Juni 2015 ist im Wesentlichen der gezahlte Kaufpreis für ein Portfolio mit rund 2.400

Wohneinheiten und wirtschaftlichem Übergang am 1. Juli 2015 in den Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen.

Im Voraus gezahlte Betriebskostenabschläge für das zweite Halbjahr 2015 (26,8 Mio. Euro) sowie die in 2015 erstmalige unterjährige Erfassung des vollen Grundsteueraufwands für den noch kommenden Teil des Geschäftsjahres als unfertige Leistungen (7,4 Mio. Euro) tragen zum Anstieg der Forderungen und übrigen Vermögenswerte bei.

Die liquiden Mittel sind gegenüber dem Bilanzstichtag um 117,6 Mio. Euro auf 247,5 Mio. Euro gestiegen. Hierzu haben die Refinanzierung (Saldo 245,0 Mio. Euro), die Kapitalerhöhung (72,9 Mio. Euro), Einzahlungen aus Immobilienveräußerungen (31,0 Mio. Euro) sowie ein Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit in Höhe von 68,2 Mio. Euro maßgeblich beigetragen. Gegenläufig wirkten sich die Dividendenausschüttung (-111,8 Mio. Euro) sowie die Auszahlungen für Ankäufe und Capex-Maßnahmen (-185,0 Mio. Euro) aus.

Wesentliche Passiva sind das ausgewiesene Eigenkapital in Höhe von 2.447,5 Mio. Euro (31. Dezember 2014: 2.491,6 Mio. Euro) sowie die Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 3.270,2 Mio. Euro (31. Dezember 2014: 2.960,3 Mio. Euro). Im Rahmen der durchgeführten Refinanzierung wurden Darlehen in Höhe von rund 0,8 Mrd. Euro abgelöst. Valutierungen refinanzierter Darlehen sowie Ankaufsfinanzierungen führten zu einem Anstieg der Finanzverbindlichkeiten um rund 1,1 Mrd. Euro, so dass sich die Finanzverbindlichkeiten per Saldo um rund 0,3 Mrd. Euro erhöhten.

Weiterhin wurden im Rahmen der durchgeführten Refinanzierung rund 37 Mio. Euro negative Marktwerte aus Derivaten (überwiegend in andere langfristige Schulden) eigenkapitalneutral in die GuV umgliedert und ausgebucht. Für mögliche Verpflichtungen als Stillhalter aus Andienungsrechten sind 39,8 Mio. Euro in den anderen Schulden bilanziert (davon 38,7 Mio. Euro langfristig). Weiterhin tragen die passiven latenten Steuern mit 7,6 Mio. Euro zum Anstieg der anderen langfristigen Schulden bei.

Wesentliche Treiber für den temporär leichten Rückgang des Eigenkapitals waren das durch negative Einmaleffekte geprägte Periodenergebnis (-10,3 Mio. Euro), die Dividendenausschüttung (-111,8 Mio. Euro) sowie die Verbindlichkeiten aus Andienungsrechten (39,8 Mio. Euro). Positiv wirkten sich die Kapitalerhöhung (72,9 Mio. Euro) sowie erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis ausgewiesene Gewinne aus der Marktwertbewertung der effektiven Zinsderivate (36,5 Mio. Euro) aus.

Net Asset Value (NAV)

Eine weitere für die Immobilienwirtschaft relevante Kennzahl stellt der NAV dar. Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem Glossar des Geschäftsberichts 2014 entnommen werden.

Die LEG-Gruppe weist zum 30. Juni 2015 einen unverwässerten EPRA-NAV in Höhe von 2.969,8 Mio. Euro aus. Effekte aus der möglichen Wandlung der Wandelanleihe werden durch die zusätzliche Berechnung eines verwässerten EPRA-NAV dargestellt. Nach weiterer Bereinigung der Goodwill-Effekte ergibt sich zum Berichtsstichtag ein adjustierter, verwässerter EPRA-NAV von 3.303,8 Mio. Euro.

T20 – EPRA-NAV

Mio. €	30.06.2015 unverwässert	30.06.2015 Effekt aus der Ausübung der Wandel- anleihe	30.06.2015 verwässert	31.12.2014 unverwässert	31.12.2014 Effekt aus der Ausübung der Wandel- anleihe	31.12.2014 verwässert
AUF DIE ANTEILSEIGNER DES MUTTERUNTERNEHMENS ENTFALLENDEN EIGENKAPITAL	2.432,6	–	2.432,6	2.477,3	–	2.477,3
NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE	14,9	–	14,9	14,3	–	14,3
EIGENKAPITAL	2.447,5	–	2.447,5	2.491,6	–	2.491,6
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	–	359,9	359,9	–	308,7	308,7
NAV	2.432,6	359,9	2.792,5	2.477,3	308,7	2.786,0
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	119,3	–	119,3	136,1	–	136,1
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	42,5	–	42,5	32,2	–	32,2
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	411,1	–	411,1	376,0	–	376,0
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien resultiert	–35,7	–	–35,7	–35,7	–	–35,7
EPRA-NAV	2.969,8	359,9	3.329,7	2.985,9	308,7	3.294,6
ANZAHL STAMMAKTIE	58.259.788	5.134.199	63.393.987	57.063.444	4.979.236	62.042.680
EPRA-NAV PRO AKTIE	50,98	–	52,52	52,33	–	53,10
EPRA-NAV	2.969,8	359,9	3.329,7	2.985,9	308,7	3.294,6
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	25,9	–	25,9	25,9	–	25,9
ADJUSTIERTER EPRA-NAV (OHNE EFFEKTE AUS DEM FIRMIENWERT)	2.943,9	359,9	3.303,8	2.960,0	308,7	3.268,7
ANZAHL STAMMAKTIE	58.259.788	5.134.199	63.393.987	57.063.444	4.979.236	62.042.680
ADJUSTIERTER EPRA-NAV PRO AKTIE	50,53	–	52,12	51,87	–	52,69
EPRA-NAV	2.969,8	359,9	3.329,7	2.985,9	308,7	3.294,6
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	–119,3	–	–119,3	–136,1	–	–136,1
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	–42,5	–	–42,5	–32,2	–	–32,2
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–411,1	–	–411,1	–376,0	–	–376,0
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien resultiert	35,7	–	35,7	35,7	–	35,7
Zeitwertbewertung der Finanzschulden	–326,5	–	–326,5	–374,5	–	–374,5
Wertanstieg als Finanzinvestition gehaltene Immobilien aufgrund Zeitwertbewertung der Finanzschulden	124,8	–	124,8	124,8	–	124,8
EPRA-NNNAV	2.230,9	359,9	2.590,8	2.227,6	308,7	2.536,3
ANZAHL STAMMAKTIE	58.259.788	5.134.199	63.393.987	57.063.444	4.979.236	62.042.680
EPRA-NNNAV pro Aktie	38,29	–	40,87	39,04	–	40,89

Loan to Value Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen hat sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2014 aufgrund von Akquisitionen, der Dividendenausschüttung sowie der abgeschlossenen Refinanzierung leicht erhöht. Es ergibt sich ein Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 49,4 % (31. Dezember 2014: 47,3 %).

T21 – Loan to Value Ratio

Mio. €	30.06.2015	31.12.2014
Finanzschulden	3.270,2	2.960,3
Abzüglich flüssige Mittel	247,5	129,9
NETTOFINANZ- VERBINDLICHKEITEN	3.022,7	2.830,4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.000,9	5.914,3
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	8,3	58,4
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	111,4	16,8
IMMOBILIENVERMÖGEN	6.120,6	5.989,5
LOAN TO VALUE RATIO (LTV) IN %	49,4	47,3

Akquisitionen sowie Modernisierungen des bestehenden Portfolios tragen mit Auszahlungen in Höhe von –185,0 Mio. Euro zum Cashflow aus Investitionstätigkeit bei. Darüber hinaus führen Einzahlungen aus veräußerten Objekten in Höhe von 31,0 Mio. Euro zu einem Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von –160,1 Mio. Euro.

Die Refinanzierung trug im Berichtszeitraum mit Tilgungen von Bankdarlehen (–846,1 Mio. Euro) und gegenläufig neuen Valutierungen von Darlehen in Höhe von 1.091,1 Mio. Euro zum Cashflow aus Finanzierungstätigkeit bei. Die Dividendenzahlung fiel im Berichtszeitraum um 20,2 Mio. Euro höher aus als im Vergleichszeitraum (91,6 Mio. Euro).

Im Berichtszeitraum trug die Kapitalerhöhung mit 72,9 Mio. Euro zum positiven Zahlungssaldo der Finanzierungstätigkeiten bei; im Vergleichszeitraum wirkte sich die Emission der Wandelanleihe mit 296,1 Mio. Euro aus.

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

Finanzlage

Im Berichtszeitraum entstand ein Periodenergebnis in Höhe von –10,3 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: Periodenergebnis in Höhe von 54,9 Mio. Euro). Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 2.447,5 Mio. Euro (31. Dezember 2014: 2.491,6 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 37,2 % (31. Dezember 2014: 39,5 %).

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

T22 – Kapitalflussrechnung

Mio. €	01.01. – 30.06.2015	01.01. – 30.06.2014
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	68,2	53,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	–160,1	–68,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	209,5	204,2
ZAHLUNGSWIRSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELFONDS	117,6	189,6

Höhere Einzahlungen von Nettokaltmieten wirken sich auch im Berichtszeitraum positiv auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit aus.

NACHTRAGSBERICHT

A. Refinanzierung

Im 3. Quartal werden weitere Darlehen über ca. 145 Mio. Euro im Rahmen der Refinanzierung umstrukturiert. Damit wird das Gesamtvolumen der angekündigten Refinanzierung über ca. 898 Mio. Euro finalisiert sein und es werden neue Darlehen in einem Gesamtbetrag von ca. 984 Mio. Euro abgeschlossen sein. Die Aufvalutierungen sollen zur Begleichung der Vorfälligkeiten und sonstigen Transaktionskosten, für im Rahmen der Refinanzierung wegfallende Investitionsdarlehen und zur allgemeinen Unternehmensfinanzierung herangezogen werden. Dadurch sinken die durchschnittlichen Finanzierungskosten auf knapp unter 2,3% und es erhöht sich gleichzeitig die durchschnittliche Laufzeit des Gesamtportfolios auf ca. elf Jahre. Die geplanten Ergebniseffekte werden in 2016 in vollem Umfang sichtbar. Die Refinanzierungen sind mit Einmalkosten in Höhe von rund 51 Mio. Euro verbunden.

B. Ankäufe

Am 11. August 2015 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über rund 2.037 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 7,7 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 5,04 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 6,7%. Der wirtschaftliche Übergang wird voraussichtlich zum 1. Januar 2016 erfolgen.

Darüber hinaus haben sich nach dem Zwischenbilanzstichtag am 30. Juni 2015 keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Die Risiken und Chancen, denen die LEG im Rahmen ihrer laufenden Geschäftstätigkeit ausgesetzt ist, wurden im Geschäftsbericht 2014 ausführlich dargestellt. Im bisherigen Verlauf des Geschäfts-

jahres 2015 sind keine weiteren Risiken eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen.

PROGNOSEBERICHT

Auf Basis der Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2015 sieht sich die LEG gut aufgestellt, um die Ziele für die Jahre 2015 und 2016 zu erreichen und teilweise zu übertreffen.

Vor dem Hintergrund der positiven Geschäftsentwicklung sowie der abgeschlossenen Akquisitionen werden die Zielwerte für den FFO I angehoben. Für das Geschäftsjahr 2015 erwartet die LEG nunmehr einen FFO I in der Bandbreite von 200 bis 204 Mio. Euro. Dies entspricht einem FFO I je Aktie von 3,47 Euro bis 3,54 Euro. In 2016 wird mit einem weiteren Anstieg des FFO I auf 233 bis 238 Mio. Euro insgesamt bzw. 4,00 Euro bis 4,09 Euro je Aktie gerechnet. Die ursprüngliche Prognose für den FFO I lag für das Geschäftsjahr 2015 in der Bandbreite von 195 bis 200 Mio. Euro (3,42 Euro bis 3,50 Euro je Aktie) und für das Geschäftsjahr 2016 bei 223 bis 227 Mio. Euro (3,91 Euro bis 3,98 Euro je Aktie). In dieser Prognose sind noch keine Effekte aus zukünftigen geplanten Akquisitionen enthalten.

Darüber hinaus plant die LEG mit einem Mietwachstum pro qm von 2,4 % bis 2,6 % auf vergleichbarer Fläche (zuvor 2,3 %–2,5 %). Die Vermietungsquote soll bis zum Jahresende aufgrund der erwarteten Leerstandsreduzierung mindestens das Vorjahresniveau erreichen. Im weiteren Jahresverlauf sind zudem steigende Investitionen in den Bestand geplant. Für 2015 gilt daher unverändert eine Zielgröße für die Investitionen von rund 15 Euro pro qm.

Wertsteigernde Akquisitionen bleiben wesentlicher Bestandteil des Geschäftsmodells. Im ersten Halbjahr 2015 wurden insgesamt rund 6.300 Wohneinheiten akquiriert. Damit wurde das Jahresziel von mindestens 5.000 Wohneinheiten bereits übertroffen.

Konzernbilanz	27
Konzerngesamtergebnisrechnung	28
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	29
Konzernkapitalflussrechnung	30
Ausgewählte erläuternde Anhangangaben	31
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	41

DETAILINDEX KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS

KONZERNBILANZ

T23 – Konzernbilanz Aktiva

<i>Mio. €</i>	30.06.2015	31.12.2014
Langfristige Vermögenswerte	6.253,6	6.086,9
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.000,9	5.914,3
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	111,4	16,8
Sachanlagen	59,1	64,6
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	64,0	64,7
Anteile an assoziierten Unternehmen	8,9	8,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2,8	2,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	2,0	2,5
Aktive latente Steuern	4,5	12,7
Kurzfristige Vermögenswerte	321,2	165,8
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	12,4	6,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	60,0	27,1
Forderungen aus Ertragsteuern	1,3	2,6
Flüssige Mittel	247,5	129,9
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	8,3	58,4
SUMME AKTIVA	6.583,1	6.311,1

Passiva

<i>Mio. €</i>	30.06.2015	31.12.2014
Eigenkapital	2.447,5	2.491,6
Gezeichnetes Kapital	58,3	57,1
Kapitalrücklage	650,7	578,9
Kumulierte sonstige Rücklagen	1.723,6	1.841,3
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	2.432,6	2.477,3
Nicht beherrschende Anteile	14,9	14,3
Langfristige Schulden	3.245,5	3.158,8
Pensionsrückstellungen	158,1	158,3
Sonstige Rückstellungen	12,9	14,6
Finanzschulden	2.643,5	2.546,5
Sonstige Schulden	98,0	114,6
Steuerschulden	17,0	16,5
Passive latente Steuern	316,0	308,3
Kurzfristige Schulden	890,1	660,7
Pensionsrückstellungen	5,6	6,3
Sonstige Rückstellungen	15,3	17,5
Steuerrückstellungen	0,4	0,4
Finanzschulden	626,7	413,8
Sonstige Schulden	226,1	206,1
Steuerschulden	16,0	16,6
SUMME PASSIVA	6.583,1	6.311,1

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

T24 – Konzerngesamtergebnisrechnung

Mio. €	Q2 2015	Q2 2014	01.01. – 30.06.2015	01.01. – 30.06.2014
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	78,3	69,0	159,1	139,5
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	160,4	143,7	320,3	285,8
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-82,1	-74,7	-161,2	-146,3
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,1	-0,3	1,2	-0,3
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9,5	17,6	58,0	20,1
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-9,4	-17,6	-56,4	-19,9
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,3	-0,4	-0,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,7	-0,7	0,0	-1,6
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	0,2	3,6	0,4	3,9
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,1	-3,5	-0,2	-3,7
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	0,6	-0,8	-0,2	-1,8
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,2	0,5	0,1	0,6
Erlöse aus sonstigen Leistungen	2,5	2,3	4,0	4,6
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-2,3	-1,8	-3,9	-4,0
Verwaltungs- und andere Aufwendungen	-10,9	-8,0	-19,8	-16,8
Andere Erträge	0,2	0,1	0,4	0,2
OPERATIVES ERGEBNIS	68,4	60,6	141,0	121,6
Zinserträge	0,1	0,4	0,5	0,5
Zinsaufwendungen	-69,0	-31,0	-113,2	-61,0
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen	0,3	5,8	2,8	7,2
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	16,4	12,5	-36,3	8,9
ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN	16,2	48,3	-5,2	77,2
Ertragsteuern	3,9	-15,8	-5,1	-22,3
PERIODENERGEBNIS	20,1	32,5	-10,3	54,9
Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge				
Posten, die in den Gewinn / Verlust umgliedert werden				
Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	35,6	-11,8	36,5	-22,8
Veränderung der unrealisierten Gewinne / (Verluste)	47,2	-16,0	48,3	-30,9
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-11,6	4,2	-11,8	8,1
GESAMTPERIODENERGEBNIS	55,7	20,7	26,2	32,1
Vom Periodenergebnis entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteile	0,1	0,2	0,1	0,3
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	20,0	32,3	-10,4	54,6
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteile	0,1	0,1	0,1	0,1
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	55,6	20,6	26,1	32,0
ERGEBNIS JE AKTIE (UNVERWÄSSERT / VERWÄSSERT) IN €	0,35	0,61	-0,18	1,03

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

T25 – Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen			Konzern- gesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern- eigenkapital
			Erwirtschaftetes Konzern- eigenkapital	Versicherungs- mathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensions- verpflichtungen	Zeitwert- anpassung Zinsderivate in Sicherungs- beziehungen			
STAND ZUM 01.01.2014	53,0	440,9	1.805,9	-16,6	-34,4	2.248,8	27,3	2.276,1
Periodenergebnis	-	-	54,6	-	-	54,6	0,3	54,9
Sonstiges Ergebnis (oci)	-	-	-	-	-22,6	-22,6	-0,2	-22,8
GESAMTERGEBNIS	-	-	54,6	-	-22,6	32,0	0,1	32,1
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	-	-	-	-	-	-	0,2	0,2
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-91,6	-	-	-91,6	-	-91,6
Einlagen im Zusammenhang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	-	0,6	-	-	-	0,6	-	0,6
STAND ZUM 30.06.2014	53,0	441,5	1.768,9	-16,6	-57,0	2.189,8	27,6	2.217,4
STAND ZUM 01.01.2015	57,1	578,9	1.944,9	-38,5	-65,1	2.477,3	14,3	2.491,6
Periodenergebnis	-	-	-10,4	-	-	-10,4	0,1	-10,3
Sonstiges Ergebnis (oci)	-	-	-	-	36,5	36,5	-	36,5
GESAMTERGEBNIS	-	-	-10,4	-	36,5	26,1	0,1	26,2
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	0,2	0,2
Kapitalerhöhung	1,2	71,7	8,0	-	-	80,9	0,3	81,2
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-39,9	-	-	-39,9	-	-39,9
Ausschüttungen	-	-	-111,9	-	-	-111,9	-	-111,9
Einlagen im Zusammen- hang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	-	0,1	-	-	-	0,1	-	0,1
STAND ZUM 30.06.2015	58,3	650,7	1.790,7	-38,5	-28,6	2.432,6	14,9	2.447,5

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

T26 – Konzernkapitalflussrechnung

Mio. €	01.01. – 30.06.2015	01.01. – 30.06.2014
Operatives Ergebnis	141,0	121,6
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	4,4	4,2
(Gewinne) / Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1,6	-0,2
(Abnahme) / Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	-2,6	0,4
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	3,5	2,9
(Abnahme) / Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-38,5	-28,9
Abnahme / (Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	5,4	-0,2
Zinsauszahlungen	-46,4	-47,1
Zinseinzahlungen	0,5	0,5
Erhaltene Beteiligungserträge	2,8	4,6
Erhaltene Steuern	0,6	0,3
Gezahlte Steuern	-0,9	-4,6
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS DER BETRIEBLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	68,2	53,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-185,0	-86,6
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	31,0	20,1
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-0,6	-1,8
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,1	0,0
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten und sonstigen Vermögenswerten	0,0	0,2
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	-5,6	-
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-160,1	-68,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Bankdarlehen	1.091,1	59,9
Tilgung von Bankdarlehen	-846,1	-59,0
Begebung von Wandelanleihen	-	296,1
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-1,7	-1,6
Übrige Einzahlungen	5,1	-
Kapitalerhöhung / Einzahlungen durch Gesellschafter	72,9	0,4
Ausschüttungen an Aktionäre	-111,8	-91,6
MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	209,5	204,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	117,6	189,6
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	129,9	110,7
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	247,5	300,3
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	247,5	300,3
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	247,5	300,3

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde ANHANGANGABEN ZUM IFRS-KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30.06.2015

1. Grundlagen des Konzerns

Die LEG Immobilien AG, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG Immo“) und ihr Tochterunternehmen die LEG NRW GmbH, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG“) und deren Tochterunternehmen (im Folgenden zusammen „LEG-Gruppe“) zählen zu den größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 30. Juni 2015 hielt die LEG-Gruppe 108.406 Einheiten (Wohnen und Gewerbe) im Bestand.

Die LEG Immo verfolgt mit ihren Tochterunternehmen als integriertes Immobilienunternehmen zwei Kernaktivitäten: Die langfristige und wertsteigernde Bewirtschaftung ihres Wohnimmobilienbestandes in Verbindung mit dem strategischen Ankauf von Wohnungsportfolios zur Skalierung der Bewirtschaftungsplattform sowie den Ausbau der mieternahen Dienstleistungen.

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

2. Der Konzernzwischenabschluss

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

Die LEG-Gruppe erzielt im Wesentlichen Ergebnisse aus der Vermietung und Verpachtung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Die Vermietung und Verpachtung ist dabei im Wesentlichen unabhängig 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 2014 der LEG Immo dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2015 ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 zu lesen.

Die ab dem 1. Januar 2015 verpflichtend neu anzuwendenden Standards und Interpretationen hat die LEG-Gruppe vollständig angewandt. Die Verbindlichkeiten aus Grundsteuern wurden gemäß IFRIC 21 per 1. Januar 2015 für das gesamte Geschäftsjahr 2015 passiviert. Zum Geschäftsjahresende ergeben sich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

4. Veränderungen im Konzern

Zum 1. Januar 2015 erfolgte die Erstkonsolidierung der LEG Grundbesitz Erwerb 1 GmbH & Co. KG.

Mit Notarvertrag vom 17. Februar 2015 erfolgte die Gründung der EnergieServicePlus GmbH. Gegenstand der Gesellschaft ist die Bereitstellung von Energieversorgungsleistungen sowie von energienahen Dienstleistungen. Die Erstkonsolidierung erfolgte zum 1. März 2015.

Zum 1. Juni 2015 erfolgte die Erstkonsolidierung der Noah Asset 4 GmbH.

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 2014 verwiesen.

6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Am 30. Juni 2015 hielt die LEG-Gruppe 107.347 Wohnungen und 1.059 Gewerbeimmobilien im Bestand.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich im Geschäftsjahr 2014 und in 2015 bis zum Stichtag des Konzernzwischenabschlusses wie folgt entwickelt:

T27 – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Mio. €	30.06.2015	31.12.2014
BUCHWERT ZUM 01.01.	5.914,3	5.163,4
Zukäufe	73,9	615,9
Sonstige Zugänge	19,2	43,4
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-6,3	-52,6
Umgliederung in Sachanlagen	-0,2	-1,3
Umgliederung aus Sachanlagen	0,0	2,5
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	-	143,0
BUCHWERT ZUM 30.06./31.12.	6.000,9	5.914,3

Die Zukäufe beinhalten die Aktivierung zweier Immobilienportfolios, die im Rahmen des Unternehmenserwerbs der Vitus-Gesellschaften erworben wurden. Gleichzeitig veräußerte die LEG Immo vereinbarungsgemäß einzelne von der Vitus-Gruppe übernommene Bestände. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte jeweils am 1. Januar 2015.

Darüber hinaus enthalten die Zukäufe den Ankauf eines Immobilienportfolios über rund 713 Wohneinheiten, welches am 27. April 2015 beurkundet wurde. Das Portfolio verteilt sich mit Köln, Leverkusen und Sankt Augustin auf attraktive Standorte in NRW und erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von 3,5 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei 5,33 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei 2,9 %. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte, vorbehaltlich der Zustimmung des Bundeskartellamts, rückwirkend zum 1. Januar 2015.

Da die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien turnusmäßig zum Bilanzstichtag erfolgt, wurde zum 30. Juni 2015 keine Anpassung der beizulegenden Zeitwerte vorgenommen. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik und -parameter wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 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 Konzern-eigenkapitals ist aus der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung ersichtlich.

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

T28 – Finanzschulden

Mio. €	30.06.2015	31.12.2014
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	3.243,4	2.932,4
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	26,8	27,9
FINANZSCHULDEN	3.270,2	2.960,3

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

In den Finanzschulden aus Immobilienfinanzierung ist die Begebung einer Wandelanleihe mit einem

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

Im zweiten Quartal wurde eine umfangreiche Refinanzierung vorgenommen. Die Valutierung aus der Refinanzierung und Ankaufsfinanzierungen erhöhten die Finanzschulden um 1,1 Mrd. Euro. Gegenläufig reduzierte der Abgang der Altdarlehen die Summe der Finanzschulden um 0,8 Mrd. Euro.

T29 – Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
30.06.2015	622,2	672,7	1.948,5	3.243,4
31.12.2014	409,6	1.528,7	994,1	2.932,4

Die Veränderung der Fristigkeiten im Vergleich zum Stichtag 31. Dezember 2014 resultiert insbesondere aus der im zweiten Quartal getätigten Refinanzierung, die zu einer signifikanten Erhöhung der langfristigen Finanzschulden führte.

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 im sonstigen 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:

T30 – Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Mio. €	01.01. – 30.06.2015	01.01. – 30.06.2014
Nettokaltmieten	214,8	189,0
Ergebnis Betriebskosten / Heizkosten	-1,8	0,3
Instandhaltungsaufwand	-22,8	-18,6
Personalaufwand	-18,8	-16,7
Wertberichtigung Mietforderungen	-3,3	-2,4
Abschreibungen	-2,2	-2,1
Sonstiges	-6,8	-10,0
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	159,1	139,5
NET OPERATING INCOME – MARGE (IN %)	74,1	73,8

Die LEG-Gruppe konnte im Berichtszeitraum das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 19,6 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum steigern. Wesentlicher Treiber der Entwicklung waren die um 25,8 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten, was einem Anstieg von +13,7 % entspricht. Die Miete auf vergleichbarer Fläche in qm konnte im Berichtszeitraum um +2,6 % im Jahresvergleich zulegen. Positiv auf das Ergebnis wirkte auch ein steigender Ergebnisbeitrag aus

dem Multimediageschäft. Ein gegenläufiger Effekt resultierte aus den um 4,2 Mio. Euro gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen.

In Folge der Ankäufe stiegen die übrigen mengenabhängigen Bewirtschaftungskosten. Die vermietungsbezogenen Personalaufwendungen entwickelten sich mit einem Zuwachs von 12,6% im

Jahresvergleich auf 18,8 Mio. Euro dabei unterproportional zum Umsatz. Die NOI-Marge konnte infolge der positiven Skaleneffekte weiter gesteigert werden.

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

T31 – Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Mio. €	01.01.– 30.06.2015	01.01.– 30.06.2014
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	58,0	20,1
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-56,4	-19,9
ERTRAG / VERLUST AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	1,6	0,2
Personalaufwand	-0,3	-0,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-0,1	-0,2
Bezogene Leistungen	-	-
UMSATZKOSTEN IM ZUSAMMENHANG MIT VERÄUSSERTEN ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	-0,4	-0,5
ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	1,2	-0,3

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

T32 – Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Mio. €	01.01.– 30.06.2015	01.01.– 30.06.2014
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7,1	-4,4
Personalaufwand	-11,2	-11,0
Bezogene Leistungen	-0,5	-0,4
Abschreibungen	-1,0	-1,0
VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN	-19,8	-16,8

Die Verwaltungs- und anderen Aufwendungen stiegen gegenüber dem Vergleichszeitraum um 3,0 Mio. Euro.

Höhere Projektkosten (+1,3 Mio. Euro) führten zum Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen gegenüber dem Vergleichszeitraum. Aus den Verträgen für mehrjährige Vergütung (LTI) mit den Altgesellschaftern resultierten im Berichtszeitraum 0,5 Mio. Euro niedrigere Aufwendungen.

Beeinflusst durch einige Sonderfaktoren und durch die Konsolidierung neuer Gesellschaften stiegen die laufenden Verwaltungsaufwendungen planmäßig auf 16,7 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 14,8 Mio. Euro) und liegen damit innerhalb der der FFO-Prognose zugrunde liegenden Bandbreite.

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

T33 – Zinserträge

Mio. €	01.01.– 30.06.2015	01.01.– 30.06.2014
Zinserträge aus Bankguthaben	0,1	0,3
Zinserträge aus Finance Leases	0,3	0,0
Übrige Zinserträge	0,1	0,2
ZINSERTRÄGE	0,5	0,5

T34 – Zinsaufwendungen

Mio. €	01.01.– 30.06.2015	01.01.– 30.06.2014
Zinsaufwendungen aus der Immobilienfinanzierung	-32,8	-34,9
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	-20,7	-10,4
Vorfälligkeitsentschädigungen	-6,6	0,0
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	-13,6	-12,0
Zinsaufwendungen aus Pensionsrückstellungen	-1,4	-2,0
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-0,5	-1,0
Zinsaufwendungen aus der Leasingfinanzierung	-0,8	-0,7
Übrige Zinsaufwendungen	-36,8	0,0
ZINSAUFWENDUNGEN	-113,2	-61,0

Der Anstieg der Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation und aus Vorfälligkeitsentschädigungen resultiert insbesondere aus den Effekten

der Darlehen, die im Zuge der Refinanzierung im Geschäftsjahr 2015 abgelöst wurden. Der Anstieg der übrigen Zinsaufwendungen resultiert aus der Auflösung der im OCI dargestellten Beträge der Zinsderivate im Hedge Accounting, welche im Rahmen der Refinanzierung abgelöst wurden.

In den Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation ist die Bewertung der Wandelanleihe zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe von 3,2 Mio. Euro enthalten.

Zudem führte ein allgemein gesunkenes Zinsniveau, im Vergleich zu 2014, zu einem Rückgang der Zinsaufwendungen aus der Immobilienfinanzierung sowie einem Anstieg der Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten.

Ertragsteuern

T35 – Ertragsteuern

Mio. €	01.01. – 30.06.2015	01.01. – 30.06.2014
Laufende Ertragsteuern	-1,1	-6,6
Latente Steuern	-4,0	-15,7
ERTRAGSTEUERN	-5,1	-22,3

Zum 30. Juni 2015 wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 24,9 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung unterstellt (Vergleichsperiode: 21,3 %).

In den laufenden Ertragsteuern ist in Höhe von 1,0 Mio. Euro periodenfremder Steueraufwand enthalten (Vergleichsperiode: 6,1 Mio. Euro).

Für die Veränderung der aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge gegenüber dem 31. Dezember 2014 wurde ein latenter Steuerertrag in Höhe von 3,6 Mio. Euro erfasst (Vorjahreszeitraum: 0,9 Mio. Euro latenter Steueraufwand).

Ergebnis je Aktie

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

Am 24. Juni 2015 hat die LEG Immo eine Kapitalerhöhung unter Ausschluss der Bezugsrechte im Rahmen des beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens durchgeführt. Insgesamt wurden 1.196.344 neue Aktien platziert.

T36 – Ergebnis je Aktie – unverwässert

	01.01. – 30.06.2015	01.01. – 30.06.2014
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	-10,4	54,6
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	57.109.968	52.963.444
ERGEBNIS JE AKTIE UNVERWÄSSERT IN €	-0,18	1,03

Per 30. Juni 2015 hat die LEG Immo potentielle Stammaktien aus einer Wandelschuldverschreibung ausstehend, welche den Inhaber der Anleihe zum Tausch gegen bis zu 5,1 Mio. Aktien ermächtigt.

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

Insbesondere aufgrund der im Falle einer Wandlung entfallenden Aufwendungen aus Bewertung des eingebetteten Derivats sind die potentiellen Stammaktien aus der Wandelschuldverschreibung nicht verwässernd im Sinne von IAS 33.41.

Das verwässerte Ergebnis je Aktie entspricht damit dem unverwässerten Ergebnis je Aktie.

8. Erläuterungen zur Konzernsegment- berichterstattung

Konzernsegmentberichterstattung für den Zeit-
raum 1. Januar bis 30. Juni 2015

T37 – Segmentberichterstattung 01.01. – 30.06.2015

Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
GuV-Position				
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung	319,3	2,0	-1,0	320,3
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-160,8	-1,8	1,4	-161,2
ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	158,5	0,2	0,4	159,1
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40-Immobilien	1,3	-0,1	0,0	1,2
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40-Immobilien	-	-	-	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	1,2	-1,2	-	-
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,1	17,1	-17,1	0,1
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-17,8	-18,7	16,7	-19,8
Andere Erträge	0,3	0,1	-	0,4
SEGMENTERGEBNIS	143,6	-2,6	-	141,0
Bilanzposition				
Segmentvermögen (IAS 40)	5.951,3	49,6	-	6.000,9
Kennzahlen				
Mietfläche in qm ¹	6.880.723	3.627		6.884.350
Monatliche Sollmiete zum Stichtag	35,5	0,0		35,5
Leerstandsquote nach EPRA in %	3,3	-		3,3

¹ exklusive Gewerbeflächen

Konzernsegmentberichterstattung für den Zeit-
raum 1. Januar bis 30. Juni 2014

T38 – Segmentberichterstattung 01.01. – 30.06.2014

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

¹ exklusive Gewerbeflächen

9. Finanzinstrumente

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

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

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

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

Für die Zeitwertermittlung derivativer Finanzinstrumente werden als Eingangsparameter für die Bewertungsmodelle die am Bilanzstichtag beobachteten relevanten Marktpreise und Zinssätze verwendet, die von anerkannten externen Quellen bezogen werden. Dementsprechend fallen die Derivate in den Level 2 der Bewertungshierarchien im Sinne des IFRS 13.72 ff. (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputdaten).

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

T39 – Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2015

Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 30.06.2015	Bewertung (IAS 39)		Bewertung	
		Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam	IAS 17	Zeitwert 30.06.2015
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2,8				2,8
LaR	0,1	0,1			0,1
AfS	2,7	2,7			2,7
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	62,0				62,1
LaR	30,7	30,7			30,7
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	31,3				31,4
Flüssige Mittel	247,5				247,5
LaR	247,5	247,5			247,5
SUMME	312,3	281,0			312,4
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
LaR	278,3	278,3			278,3
AfS	2,7	2,7			2,7
Passiva					
Finanzschulden	-3.270,2				-3.597,2
FLAC	-3.243,4	-3.243,4			-3.569,9
Schulden aus Leasingfinanzierung	-26,8			-26,8	-27,3
Sonstige Schulden	-324,1				-324,1
FLAC	-41,0	-41,0			-41,0
Derivate HFT	-126,0		-126,0		-126,0
Derivate im Hedge Accounting	-38,9				-38,9
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-118,2				-118,2
SUMME	-3.594,3	-3.284,4	-126,0	-26,8	-3.921,3
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
FLAC	-3.284,4	-3.284,4			-3.610,9
Derivate HFT	-126,0		-126,0		-126,0

LaR = Loans and Receivables
HFT = Held for Trading
AfS = Available for Sale
FLAC = Financial Liabilities at Cost
FAHFT = Financial Assets Held for Trading
FLHFT = Financial Liabilities Held for Trading

T40 – Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2014

Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2014	Bewertung (IAS 39)		Bewertung	
		Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam	IAS 17	Zeitwert 31.12.2014
Aktiva					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2,4				2,4
LaR	0,1	0,1	0,0		0,1
AfS	2,3	2,3			2,3
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	29,6				29,6
LaR	25,2	25,2			25,2
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	4,4				4,4
Flüssige Mittel	129,9				129,9
LaR	129,9	129,9			129,9
SUMME	161,9	157,5	0,0		161,9
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
LaR	155,2	155,2			155,2
AfS	2,3	2,3			2,3
Passiva					
Finanzschulden	-2.960,3				-3.335,3
FLAC	-2.932,4	-2.932,4			-3.306,9
Schulden aus Leasingfinanzierung	-27,9			-27,9	-28,4
Sonstige Schulden	-320,7				-320,7
FLAC	-37,8	-37,8			-37,8
Derivate HFT	-93,3		-93,3		-93,3
Derivate im Hedge Accounting	-88,4				-88,4
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-101,2				-101,2
SUMME	-3.281,0	-2.970,2	-93,3	-27,9	-3.656,0
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
FLAC	-2.970,2	-2.970,2			-3.344,7
Derivate HFT	-93,3		-93,3		-93,3

LaR = Loans and Receivables
HFT = Held for Trading
AfS = Available for Sale
FLAC = Financial Liabilities at Cost
FAHFT = Financial Assets Held for Trading
FLHFT = Financial Liabilities Held for Trading

10. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Hinsichtlich der Darstellung der IFRS 2-Programme Long-Term-Incentive-Plan-Verträge mit Altgesellschaftern, LTI-Vorstandsstellungsverträge sowie Abwicklungsverträge der Aufsichtsratsmitglieder verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014.

Für das Geschäftsjahr 2015 sehen die Anstellungsverträge der Vorstände ein Long-Term-Incentive-Programm vor, welches unter den gleichen Vertragsprämissen wie die LTI-Vergütung in 2014 steht.

11. Sonstiges

Im Vergleich zum 31. Dezember 2014 ergaben sich keine Veränderungen im Bereich der Eventualverbindlichkeiten.

12. Vorstand und Aufsichtsrat

Herr Nathan James Brown hat sein Mandat als Mitglied des Aufsichtsrats der LEG Immobilien AG mit Wirkung zum Ablauf der Hauptversammlung am 24. Juni 2015 niedergelegt und ist aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Die Hauptversammlung hat als Nachfolgerin Frau Natalie C. Hayday, selbständige Kapitalmarkt- und Investor Relations Beraterin, in den Aufsichtsrat gewählt.

In der Zusammensetzung des Vorstands und Aufsichtsrats ergaben sich darüber hinaus bis zum 30. Juni 2015 keine Veränderungen gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2014.

13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im 3. Quartal werden weitere Darlehen über ca. 145 Mio. Euro im Rahmen der Refinanzierung umstrukturiert. Damit wird das Gesamtvolumen der angekündigten Refinanzierung über ca. 898 Mio. Euro finalisiert sein und es werden neue Darlehen in einem Gesamtbetrag von ca. 984 Mio. Euro abgeschlossen sein. Die Aufvalutierungen sollen zur Begleichung der Vorfälligkeiten und sonstigen Transaktionskosten, für im Rahmen der Refinanzierung wegfallende Investitionsdarlehen und zur allgemeinen Unternehmensfinanzierung herangezogen werden.

Dadurch sinken die durchschnittlichen Finanzierungskosten auf knapp unter 2,3 % und es erhöht sich gleichzeitig die durchschnittliche Laufzeit des Gesamtportfolios auf ca. elf Jahre. Die geplanten Ergebniseffekte werden in 2016 in vollem Umfang sichtbar. Die Refinanzierungen sind mit Einmalkosten in Höhe von rund 51 Mio. Euro verbunden.

Am 11. August 2015 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über rund 2.037 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 7,7 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 5,04 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 6,7 %. Der wirtschaftliche Übergang wird voraussichtlich zum 1. Januar 2016 erfolgen.

Darüber hinaus haben sich nach dem Zwischenbilanzstichtag am 30. Juni 2015 keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

Düsseldorf, den 14. August 2015

LEG Immobilien AG

Der Vorstand

THOMAS HEGEL, Erftstadt
(CEO)

ECKHARD SCHULTZ, Neuss
(CFO)

HOLGER HENTSCHEL, Erkrath
(COO)

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der LEG-Gruppe vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der LEG-Gruppe so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der LEG-Gruppe beschrieben sind.“

Düsseldorf, den 14. August 2015

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Der Vorstand

THOMAS HEGEL

ECKHARD SCHULTZ

HOLGER HENTSCHEL

Tabellen- und Grafikverzeichnis
43

Finanzkalender 2015
44

Kontakt & Impressum
44

WEITERE INFORMATIONEN

TABELLEN- UND GRAFIKVERZEICHNIS

Tabellenübersicht

<i>Table</i>	<i>Seite</i>
T1 Kennzahlen	II

AN DIE AKTIONÄRE

<i>Table</i>	<i>Seite</i>
G1 Aktienkursentwicklung	4
T2 Kennzahlen der Aktie	5
G2 Aktionärsstruktur	5
T3 Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte	8
T4 Performance des LEG-Portfolios	8
T5 Marktsegmente	10

ZWISCHENLAGEBERICHT

<i>Table</i>	<i>Seite</i>
T6 Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung	12
T7 Segmentberichterstattung 01.01. – 30.06.2015	13
T8 Segmentberichterstattung 01.01. – 30.06.2014	13
T9 Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	14
T10 Instandhaltung und Modernisierung des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands	14
T11 Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	15
T12 Veräußerung von Vorratsimmobilien	15
T13 Sonstige Leistungen	16
T14 Verwaltungs- und andere Aufwendungen	16
T15 Finanzergebnis	16
T16 Steuern vom Einkommen und Ertrag	17
T17 Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO	18
T18 EPRA Ergebnis je Aktie	19
T19 Vermögenslage (verkürzte Bilanz)	20
T20 EPRA-NAV	22
T21 Loan to Value Ratio	23
T22 Kapitalflussrechnung	23

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

<i>Table</i>	<i>Seite</i>
T23 Konzernbilanz	27
T24 Konzerngesamtergebnisrechnung	28
T25 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	29
T26 Konzernkapitalflussrechnung	30
T27 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	32
T28 Finanzschulden	33
T29 Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	33
T30 Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	33
T31 Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	34
T32 Verwaltungs- und andere Aufwendungen	34
T33 Zinserträge	34
T34 Zinsaufwendungen	34
T35 Ertragsteuern	35
T36 Ergebnis je Aktie – unverwässert	35
T37 Segmentberichterstattung 01.01. – 30.06.2015	36
T38 Segmentberichterstattung 01.01. – 30.06.2014	36
T39 Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2015	38
T40 Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2014	39

FINANZKALENDER 2015

LEG-FINANZKALENDER 2015

Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30. Juni 2015

14. August

Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30. September 2015

12. November

KONTAKT & IMPRESSUM

HERAUSGEBER

LEG Immobilien AG
Hans-Böckler-Straße 38
D-40476 Düsseldorf
Tel. +49 (0) 2 11 45 68 - 0
Fax +49 (0) 2 11 45 68 - 261
info@leg-nrw.de
www.leg-nrw.de

VISUELLE KONZEPTION UND GESTALTUNG

hw.design, München

Der Quartalsbericht zum 30. Juni 2015
liegt auch in englischer Fassung vor.
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung
maßgeblich.

KONTAKT

Investor Relations
Burkhard Sawazki/Karin Widenmann/
Katharina Golke
Tel. +49 (0) 2 11 45 68-400
LEG-Investor.Relations@leg-nrw.de

LEG Immobilien AG
Hans-Böckler-Straße 38
D-40476 Düsseldorf
Tel. +49 (0) 2 11 45 68 - 0
Fax +49 (0) 2 11 45 68 - 261
info@leg-nrw.de
www.leg-nrw.de