

# **GROW STEADY READY**

# KENNZAHLEN

## LEG IMMOBILIEN AG

TAB 1

## Kennzahlen

		01.07.– 30.09.2014	01.07.– 30.09.2013	+/- %/bp	01.01.– 30.09.2014	01.01.– 30.09.2013	+/- %/bp
<b>ERTRAGSLAGE</b>							
Netto-Kaltniete	Mio. €	<b>97,6</b>	91,1	7,1	<b>286,6</b>	269,2	6,5
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	Mio. €	<b>73,6</b>	64,4	14,3	<b>213,1</b>	188,1	13,3
EBITDA	Mio. €	<b>63,0</b>	51,7	21,9	<b>188,8</b>	156,5	20,6
EBITDA bereinigt	Mio. €	<b>66,2</b>	56,9	16,3	<b>195,4</b>	170,3	14,7
EBT	Mio. €	<b>17,5</b>	19,6	-10,7	<b>94,7</b>	59,3	59,7
Periodenergebnis	Mio. €	<b>13,3</b>	17,2	-22,7	<b>68,2</b>	51,9	31,4
FFO I	Mio. €	<b>42,3</b>	35,1	20,5	<b>123,9</b>	103,5	19,7
FFO I pro Aktie	€	<b>0,80</b>	0,66	20,5	<b>2,34</b>	1,95	19,7
FFO II	Mio. €	<b>42,3</b>	35,0	20,9	<b>123,6</b>	102,7	20,4
FFO II pro Aktie	€	<b>0,80</b>	0,66	20,9	<b>2,33</b>	1,94	20,4
AFFO	Mio. €	<b>31,8</b>	22,3	42,6	<b>97,2</b>	79,0	23,0
AFFO pro Aktie	€	<b>0,60</b>	0,42	42,6	<b>1,84</b>	1,49	23,0
<b>PORTFOLIO</b>							
		30.09.2014	30.09.2013	+/- %/bp	30.09.2014	30.09.2013	+/- %/bp
Wohneinheiten		<b>97.487</b>	93.525	4,2	<b>97.487</b>	93.525	4,2
Netto-Kaltniete	€/qm	<b>5,10</b>	4,94	3,2	<b>5,10</b>	4,94	3,2
Netto-Kaltniete (l-f-l)	€/qm	<b>5,10</b>	4,93	3,4	<b>5,10</b>	4,93	3,4
Leerstandquote	%	<b>3,2</b>	3,0	20 bp	<b>3,2</b>	3,0	20 bp
Leerstandquote (l-f-l)	%	<b>3,2</b>	2,9	30 bp	<b>3,2</b>	2,9	30 bp
<b>BILANZ</b>							
		30.09.2014	31.12.2013	+/- %/bp	30.09.2014	31.12.2013	+/- %/bp
als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	Mio. €	<b>5.348,0</b>	5.163,4	3,6	<b>5.348,0</b>	5.163,4	3,6
Liquide Mittel	Mio. €	<b>303,6</b>	110,7	174,3	<b>303,6</b>	110,7	174,3
Eigenkapital	Mio. €	<b>2.230,5</b>	2.276,1	-2,0	<b>2.230,5</b>	2.276,1	-2,0
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	<b>2.910,7</b>	2.583,7	12,7	<b>2.910,7</b>	2.583,7	12,7
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	<b>189,9</b>	187,0	1,4	<b>189,9</b>	187,0	1,4
LTV	%	<b>48,7</b>	47,7	100 bp	<b>48,7</b>	47,7	100 bp
Eigenkapitalquote	%	<b>38,4</b>	42,0	-360 bp	<b>38,4</b>	42,0	-360 bp
EPRA NAV	Mio. €	<b>2.587,4</b>	2.571,9	0,6	<b>2.587,4</b>	2.571,9	0,6
EPRA NAV pro Aktie	€	<b>48,85</b>	48,56	0,6	<b>48,85</b>	48,56	0,6

bp = Basispunkte

# INHALT

<b>2</b>	Kennzahlen
<b>4</b>	Vorwort des Vorstands
<b>5</b>	<b>AN DIE AKTIONÄRE</b>
<b>6</b>	Aktie
<b>8</b>	Portfolio
<b>13</b>	<b>ZWISCHENLAGEBERICHT</b>
<b>14</b>	Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
<b>24</b>	Nachtragsbericht
<b>24</b>	Risiko- und Chancenbericht
<b>24</b>	Prognosebericht
<b>25</b>	<b>KONZERNZWISCHENABSCHLUSS</b>
<b>26</b>	Konzernbilanz
<b>27</b>	Konzerngesamtergebnisrechnung
<b>28</b>	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
<b>30</b>	Konzernkapitalflussrechnung
<b>31</b>	Anhang zum Konzernzwischenabschluss
<b>41</b>	Versicherung gesetzlicher Vertreter
<b>42</b>	Weitere Informationen
<b>43</b>	Tabellen- und Grafikverzeichnis
<b>44</b>	Finanzkalender
<b>45</b>	Kontakt/Impressum

TAB | GR Grafische Darstellungen sind mit den Kürzeln TAB (Tabelle) und GR (Grafik) gekennzeichnet und durchnummeriert.

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

die LEG konnte die Wachstumsstrategie im dritten Quartal weiter erfolgreich fortsetzen. Dies gilt sowohl für das unverändert dynamische organische Mietwachstum als auch für unsere wertgenerierende Akquisitionsstrategie. So konnten wir, einschließlich der Akquisition des NRW Vitus-Portfolios nach dem Quartalsstichtag, unsere zum IPO gesteckten Akquisitionsziele deutlich übertreffen.

In den ersten neun Monaten in 2014 konnten die Nettokaltmieten im Jahresvergleich um +6,5% auf 286,6 Mio. Euro gesteigert werden. Die organische Entwicklung der Mieterlöse des Wohnportfolios, mit einem Anstieg von 3,2% bleibt dabei ein wesentlicher Treiber. Das Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche pro Quadratmeter konnte im dritten Quartal mit einem Zuwachs von 3,4% noch einmal leicht zulegen. Insbesondere die sehr dynamische Entwicklung der frei finanzierten Bestände mit einer Steigerung von 3,8% im Jahresvergleich bestätigt damit weiterhin die hohe Qualität des Immobilienbestands sowie die führende Bewirtschaftungskompetenz der LEG. Die Leerstandsquote lag Ende September 2014 mit 3,2% auf vergleichbarer Fläche temporär leicht über dem Niveau des Vorjahres. Bereits im laufenden Schlussquartal ist jedoch mit wieder sinkenden Leerständen und einer planmäßigen weiteren Reduzierung der Leerstandsquote zu rechnen.

Die Investitionen in den Bestand lagen in den ersten drei Quartalen bei 8,72 Euro pro qm. Nach eingehender Analyse der Wertsteigerungspotentiale ist im vierten Quartal 2014 von weiter steigenden Investitionen auszugehen, was unter anderem ein Treiber für eine weiter steigende Vermietungsquote sein sollte. So planen wir für das Gesamtjahr 2014 rund 13–14 Euro pro qm zu investieren.

Im dritten Quartal wurde auch die Basis für eine weitere deutliche Beschleunigung der wertgenerierenden Akquisitionsstrategie gelegt. Im September konnte die Akquisition von rund 2.400 Wohneinheiten in unseren Kernmärkten unterzeichnet und der Ankauf des NRW Vitus-Portfolios mit rund 9.600 Wohneinheiten vorbereitet werden. Der Abschluss erfolgte nach dem Quartalsstichtag. Beide Transaktionen weisen ein hohes Synergiepotential mit dem bestehenden Portfolio auf und tragen zu einer weiteren Verbesserung der führenden operativen Profitabilität bei. Die normalisierten FFO-Renditen erfüllen mit jeweils über 8% ebenfalls die finanziellen Akquisitionskriterien und wir schaffen so Mehrwert für unsere Aktionäre.

Das organische Wachstum, die positiven Skaleneffekte aus den Akquisitionen und die hohe Kostendisziplin schlagen sich in einem deutlichen Gewinnanstieg in den ersten neun Monaten 2014 nieder. So konnte die wesentliche finanzielle Performance-

kennzahl FFO I im Jahresvergleich um 19,7% auf 123,9 Mio. Euro gesteigert werden.

Der EPRA-Net Asset Value lag zum Quartalsstichtag bei 48,85 Euro pro Aktie. Bereinigt um den Effekt der Dividendenzahlung entspricht dies einem Zuwachs von 4,2% im Vergleich zum Bilanzstichtag. Die jährliche Neubewertung des Portfolios erfolgt turnusmäßig im vierten Quartal 2014.

Auf Basis der positiven Geschäftsentwicklung sieht sich die LEG auf einem guten Weg, die finanziellen Ziele für 2014 zu erreichen. So kann der Ausblick für den FFO I mit 158 Mio. Euro bis 161 Mio. Euro bestätigt werden. Zusätzlich ist mit ersten positiven Effekten aus der Konsolidierung des Vitus-Teilportfolios im Schlussquartal zu rechnen. Für das Jahr 2015 geht die LEG von einem FFO I in der Bandbreite von 188 bis 193 Mio. Euro oder 3,29 bis 3,39 Euro pro Aktie aus. Dieser Ausblick berücksichtigt noch keine weiteren Effekte aus geplanten zukünftigen Akquisitionen.

Die LEG verfügt über eine starke Bilanz mit einem LTV von 48,7% zum 30. September 2014 und hat den finanziellen Spielraum durch eine Kapitalerhöhung von 205 Mio. Euro im Oktober 2014 weiter gestärkt. Die LEG sieht sich somit ideal positioniert, um durch wertsteigernde Akquisitionen weiter wachsen zu können.

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

Düsseldorf, im November 2014



**Thomas Hegel**  
Vorstandsvorsitzender



**Eckhard Schultz**  
Finanzvorstand



**Holger Hentschel**  
Vorstandsmitglied

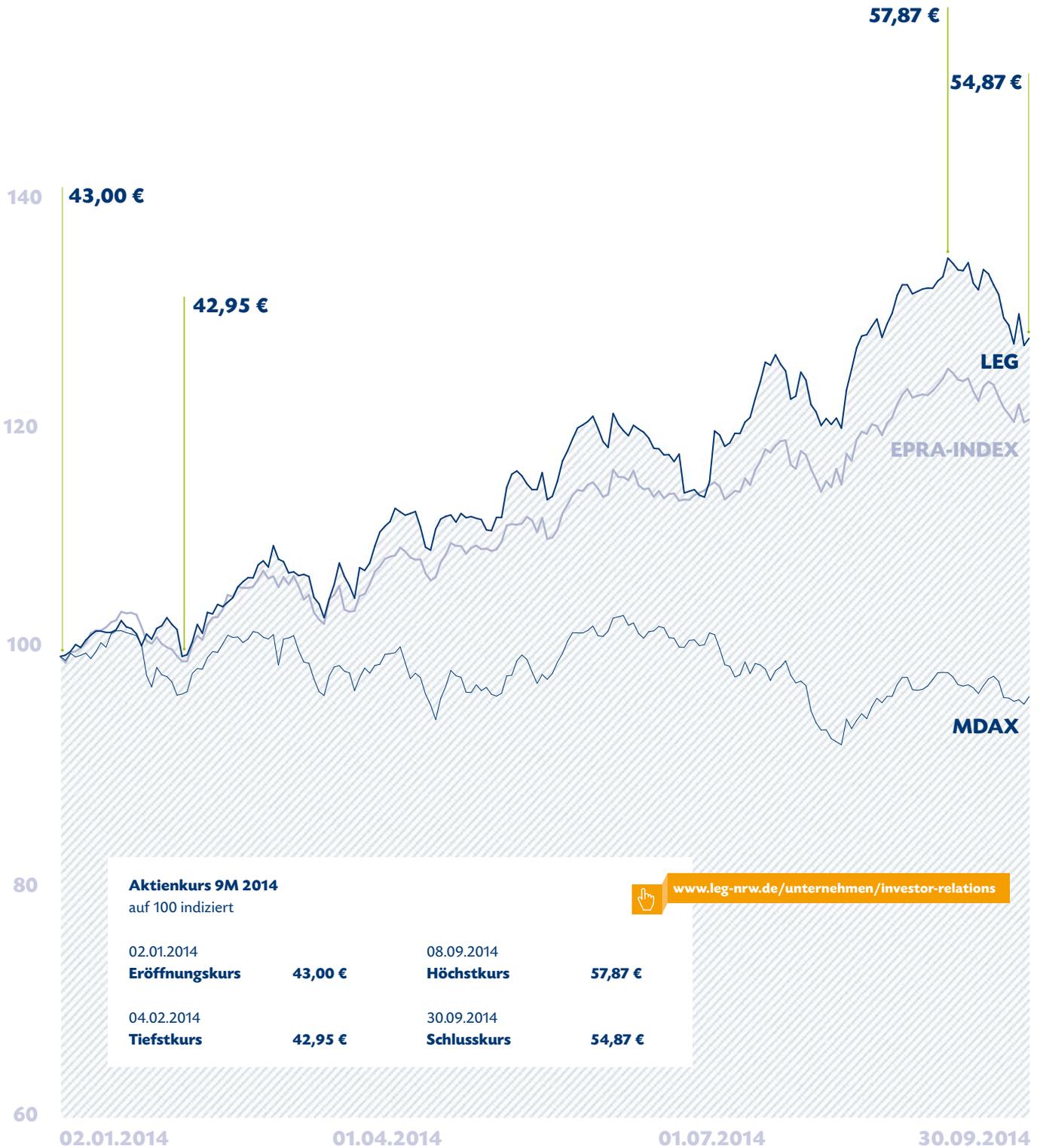
# AN DIE AKTIONÄRE

- 6 AKTIE
- 8 PORTFOLIO

# AKTIE

GR 1

## Aktienkursentwicklung



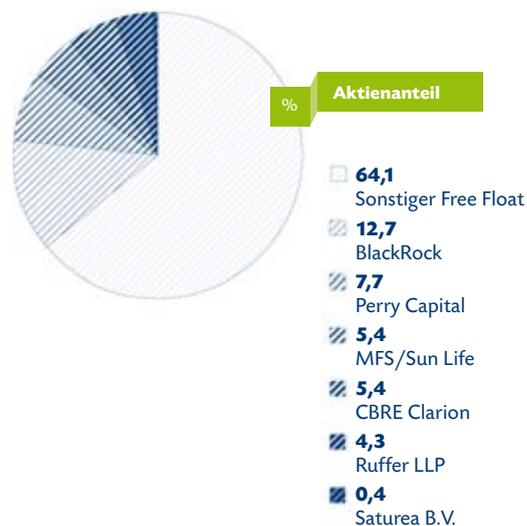
**D**er deutsche Aktienmarkt zeigte vor dem Hintergrund von geopolitischen Spannungen im dritten Quartal insgesamt eine schwächere Tendenz. So hat der DAX im Berichtszeitraum 3,6 % verloren. Der Kurs der LEG-Aktie hingegen konnte sich von der schwächeren Markttendenz abkoppeln, dabei deutlich um 11,5 % zulegen und im September ein neues Allzeithoch markieren.

Die sich im Berichtsquartal verschärfenden geopolitischen Spannungen mit den Krisen in der Ukraine und im Nahen Osten sowie eine negative Entwicklung der Konjunkturindikatoren in der Eurozone und auch in China waren wesentliche Belastungsfaktoren für den deutschen Aktienmarkt.

GR 2

#### Aktionärsstruktur

(Stand 30. September 2014)



In diesem schwächeren Umfeld konnten sich die Immobilienaktien besser entwickeln als der Gesamtmarkt. So konnte der Kursindex der Immobilienaktien FTSE EPRA/NAREIT Germany um 5,8 % im Berichtszeitraum zulegen. Die LEG-Aktie konnte sich mit einer Performance von 11,5 % somit auch deutlich besser entwickeln als die Vergleichsgruppe der Immobilienunternehmen.

#### ANALYSTENCOVERAGE

Die LEG-Aktie wird von Analysten aus 18 Investment-Häusern aktiv verfolgt, was das hohe Investoreninteresse unterstreicht. Der Mittelwert der Kursziele liegt derzeit bei 58 Euro und damit weiterhin oberhalb des aktuellen Kursniveaus (Stichtag 12. November 2014). Es gibt lediglich eine Verkaufsempfehlung für die LEG-Aktie.

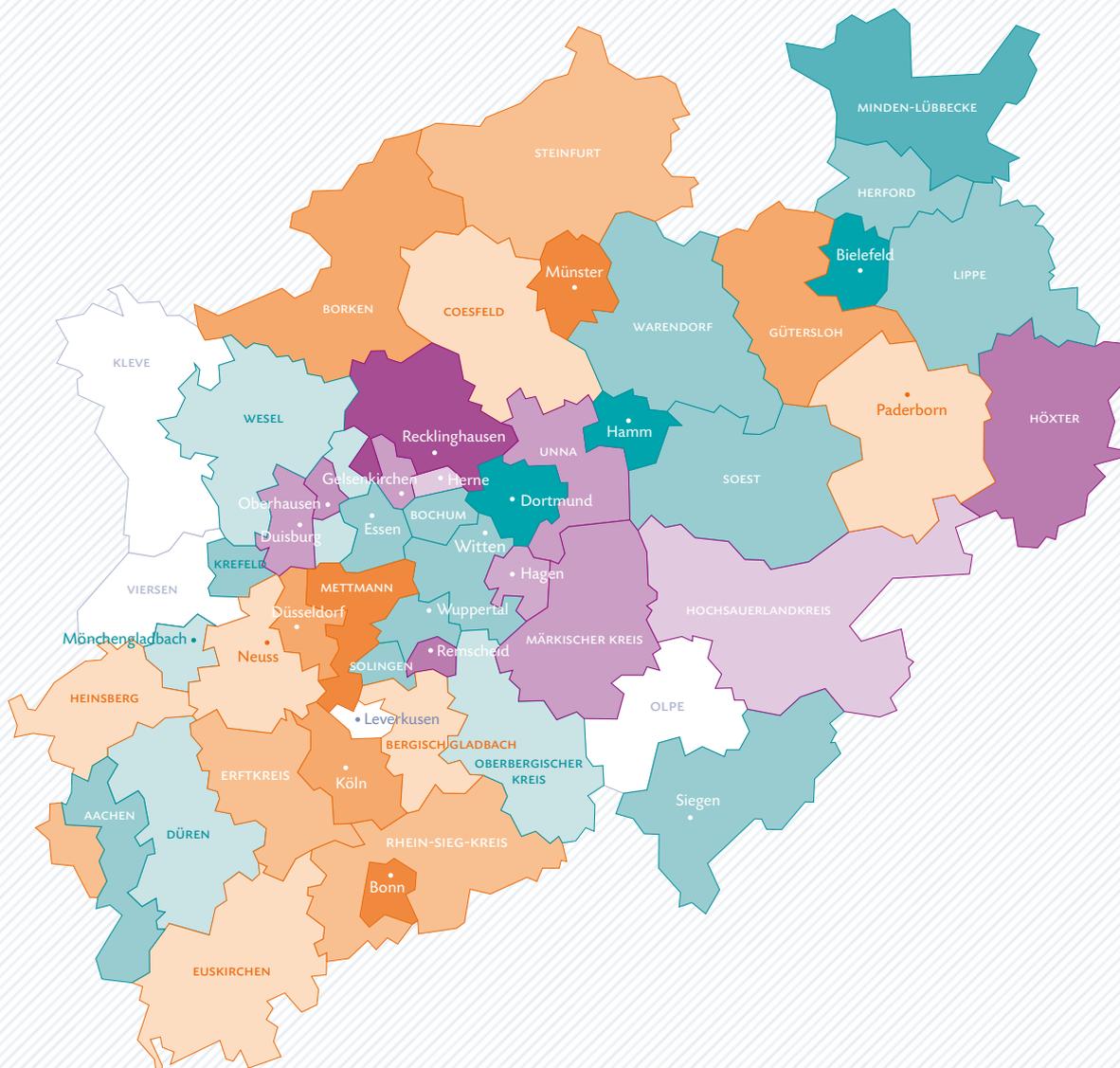
TAB 2

#### Kennzahlen der Aktie

Börsenkürzel	<b>LEG</b>
WKN	<b>LEG111</b>
ISIN	<b>DE000LEG1110</b>
Anzahl der Aktien	<b>52.963.444</b>
Erstnotiz	<b>1. Februar 2013</b>
Marktsegment	<b>Prime Standard</b>
Indizes	<b>MDAX, FTSE EPRA/NAREIT, STOXX Europe 600, GPR Indizes</b>
Stichtagskurs (30. September 2014)	<b>54,87 €</b>
Marktkapitalisierung (30. September 2014)	<b>2.906,1 Mio. €</b>
Streubesitz (30. September 2014)	<b>92,3 %</b>
Gewichtung im MDAX (30. September 2014)	<b>2,15 %</b>
Gewichtung im EPRA Europe (30. September 2014)	<b>1,86 %</b>
Durchschnittliches Tages-Handelsvolumen	<b>131.083 Stück</b>
Höchstkurs (9M-2014)	<b>57,87 €</b>
Tiefstkurs (9M-2014)	<b>42,95 €</b>

# PORTFOLIO

## DIE LEG IN NORDRHEIN-WESTFALEN NACH MARKTSEGMENTEN



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

**D**as Portfolio der LEG Immobilien AG umfasst zum 30. September 2014 97.487 Wohneinheiten, 1.018 Gewerbeeinheiten sowie 23.746 Garagen und Stellplätze. Die Bestände verteilen sich im Wesentlichen auf rund 160 Standorte in Nordrhein-Westfalen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 64 qm mit drei Zimmern. Die im Durchschnitt 6,5 Wohneinheiten umfassenden Gebäude erstrecken sich über drei Geschosse.

## PORTFOLIOSEGMENTIERUNG

Das LEG-Portfolio lässt sich mithilfe eines von CBRE entwickelten Scoring-Systems in drei Marktcluster aufteilen: **WACHSTUMSMÄRKTE**, **STABILE MÄRKTE** und **MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN**. Untersucht wurden sämtliche 54 Gemeinden und Landkreise Nordrhein-Westfalens. Zum 30. September 2014 erstreckte sich das Portfolio auf das gesamte Bundesland mit Ausnahme der Stadt Leverkusen sowie der Kreise Olpe, Kleve und Viersen. Infolge einer Portfolioakquisition nach dem Quartalsstichtag konnte das LEG-Portfolio auch um den Standort Leverkusen erweitert werden.

**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 gegenüber dem Vorjahr unverändert.

## PERFORMANCE DES LEG-PORTFOLIOS

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

Eine Portfolioakquisition von insgesamt 1.922 Wohneinheiten mit einem Schwerpunkt im stabilen Marktsegment konnte zum 01. September 2014 in den LEG-Bestand integriert werden. Aus portfoliostrategischen Gesichtspunkten wurden im dritten Quartal 224 Wohneinheiten veräußert. Per Saldo erhöhte sich im dritten Quartal 2014 der Wohnungsbestand von 95.783 Wohneinheiten im Vorquartal auf insgesamt 97.487 Wohneinheiten.

Im Jahresvergleich setzt sich der Trend der positiven Mietentwicklung (ohne Neuvermietung) in allen Teilmärkten weiter fort:

Im Vergleich zum Vorjahreswert stiegen die realisierten Nettokaltmieten um 3,4 % von 4,93 Euro/qm auf 5,10 Euro/qm like-for-like.

Nach Finanzierungsart unterschieden, konnte dabei für das frei finanzierte Segment eine Steigerung von 3,8 % auf 5,40 Euro/qm verzeichnet werden.

Im Jahresvergleich konnte in den Wachstumsmärkten eine Mietentwicklung im frei finanzierten Bestand von 4,0 % auf 6,12 Euro/qm erzielt werden. In den stabilen Märkten stieg die Miete pro qm über den gleichen Zeitraum um 3,6 % auf 5,04 Euro/qm und in den Märkten mit höheren Renditen um 3,2 % auf 4,91 Euro/qm like-for-like.

Im Segment der preisgebundenen Wohnungen ist die durchschnittlich erzielte Miete infolge der Mietanpassung im Januar 2014 im Jahresvergleich auf 4,61 Euro/qm like-for-like gestiegen.

Die Vermietungsquote zum Stichtag von 96,8 % (like-for-like) bleibt im Jahresvergleich weitgehend stabil. Insgesamt betrug die Anzahl der leerstehenden Wohnungen zum 30. September 2014 2.963 Einheiten (like-for-like) und unter Berücksichtigung der Akquisitionen 3.148 Einheiten (absolut). Bei einem temporär leichten Anstieg der Leerstandsquote im dritten Quartal 2014 ist davon auszugehen, dass diese bereits im Schlussquartal weiter sinken wird. Für das Gesamtjahr wird unverändert von einem leichten Rückgang der Leerstandsquote auf Like-for-like-Basis ausgegangen.

### Wertentwicklung

Die folgende Tabelle **TAB 5** zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Die Mietrendite des Portfolios auf Basis von Ist-Mieten liegt bei 7,3 % (Mietmultiplikator 13,6x).

TAB 3

## Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte

	30.09.2014				
	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil an LEG-Portfolio %	Wohnfläche qm	Istmiete €/qm	Leerstandquote %
<b>WACHSTUMSMÄRKTE</b>	<b>31.702</b>	<b>32,5</b>	<b>2.090.825</b>	<b>5,71</b>	<b>1,2</b>
Kreis Mettmann	8.088	8,3	560.681	5,70	1,4
Münster	6.100	6,3	404.755	6,04	0,4
Düsseldorf	3.286	3,4	213.008	6,07	0,8
Sonstige Standorte	14.228	14,6	912.381	5,48	1,6
<b>STABILE MÄRKTE</b>	<b>36.028</b>	<b>37,0</b>	<b>2.305.969</b>	<b>4,81</b>	<b>3,7</b>
Dortmund	12.559	12,9	821.095	4,71	3,2
Hamm	3.975	4,1	239.894	4,59	1,6
Bielefeld	2.329	2,4	142.211	5,47	2,6
Sonstige Standorte	17.165	17,6	1.102.769	4,85	4,8
<b>MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN</b>	<b>28.288</b>	<b>29,0</b>	<b>1.745.547</b>	<b>4,71</b>	<b>4,9</b>
Kreis Recklinghausen	6.567	6,7	410.197	4,73	7,0
Duisburg	5.676	5,8	351.792	4,91	3,7
Märkischer Kreis	4.412	4,5	269.730	4,55	2,7
Sonstige Standorte	11.633	11,9	713.828	4,66	5,1
AUSSERHALB VON NRW	1.469	1,5	96.989	5,29	1,9
<b>GESAMT</b>	<b>97.487</b>	<b>100,0</b>	<b>6.239.331</b>	<b>5,10</b>	<b>3,2</b>

TAB 4

## Performance des LEG-Portfolios

	WACHSTUMSMÄRKTE			STABILE MÄRKTE		
	30.09.2014	30.06.2014	30.09.2013	30.09.2014	30.06.2014	30.09.2013
<b>Wohnungen preisgebunden</b>						
Anzahl	11.210	11.266	11.462	14.566	14.141	14.365
Fläche qm	777.405	780.953	794.584	995.582	963.083	983.341
Istmiete €/qm	5,01	5,00	4,88	4,49	4,47	4,34
Leerstandquote %	1,1	1,1	1,2	3,6	3,1	3,3
<b>Wohnungen frei finanziert</b>						
Anzahl	20.492	20.413	20.080	21.462	21.085	19.443
Fläche qm	1.313.420	1.309.244	1.288.932	1.310.388	1.284.406	1.177.929
Istmiete €/qm	6,12	6,08	5,90	5,06	5,02	4,91
Leerstandquote %	1,3	1,4	1,4	3,9	3,9	3,7
<b>Wohnungen gesamt</b>						
Anzahl	31.702	31.679	31.542	36.028	35.226	33.808
Fläche qm	2.090.825	2.090.198	2.083.516	2.305.969	2.247.490	2.161.270
Istmiete €/qm	5,71	5,67	5,51	4,81	4,78	4,65
Leerstandquote %	1,2	1,3	1,3	3,7	3,6	3,5
<b>Gewerbe gesamt</b>						
Anzahl						
Fläche qm						
<b>Garagen und Stellplätze gesamt</b>						
Anzahl						
<b>Sonstiges gesamt</b>						
Anzahl						

30.09.2013						Veränderung Istmierte % like-for-like (30.09.2013 – 30.09.2014) ohne Neuvermietung 30.09.2013 – 30.09.2014	Veränderung (Basispunkte) Leerstandsquote like-for-like (30.09.2014)
Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil an LEG-Portfolio %	Wohnfläche qm	Istmierte €/qm	Leerstandsquote %			
<b>31.542</b>	<b>33,7</b>	<b>2.083.516</b>	<b>5,51</b>	<b>1,3</b>	<b>3,5</b>	<b>-10</b>	
8.096	8,7	561.254	5,51	1,7	3,6	-20	
6.103	6,5	405.044	5,89	0,5	2,4	-10	
3.505	3,7	237.134	5,74	0,5	4,5	-10	
13.838	14,8	880.084	5,28	1,7	3,7	10	
<b>33.808</b>	<b>36,1</b>	<b>2.161.270</b>	<b>4,65</b>	<b>3,5</b>	<b>3,1</b>	<b>30</b>	
12.563	13,4	821.341	4,58	3,1	2,9	10	
3.976	4,3	239.995	4,43	2,6	3,7	-100	
2.327	2,5	142.210	5,24	2,3	4,5	20	
14.942	16,0	957.723	4,68	4,4	2,9	70	
<b>26.698</b>	<b>28,5</b>	<b>1.648.096</b>	<b>4,56</b>	<b>4,3</b>	<b>3,0</b>	<b>60</b>	
6.553	7,0	409.450	4,56	5,5	3,7	160	
4.747	5,1	291.441	4,73	3,2	3,4	70	
4.412	4,7	269.730	4,47	3,0	2,0	-30	
10.986	11,7	677.475	4,52	4,5	2,8	30	
<b>1.477</b>	<b>1,6</b>	<b>97.476</b>	<b>5,06</b>	<b>1,1</b>	<b>5,3</b>	<b>80</b>	
<b>93.525</b>	<b>100,0</b>	<b>5.990.358</b>	<b>4,94</b>	<b>3,0</b>	<b>3,4</b>	<b>26</b>	

MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN			AUSSERHALB VON NRW			GESAMT		
30.09.2014	30.06.2014	30.09.2013	30.09.2014	30.06.2014	30.09.2013	30.09.2014	30.06.2014	30.09.2013
<b>8.621</b>	8.454	8.932	<b>120</b>	135	154	<b>34.517</b>	33.996	34.913
<b>573.446</b>	560.222	592.345	<b>9.809</b>	10.997	12.415	<b>2.356.241</b>	2.315.256	2.382.685
<b>4,29</b>	4,28	4,19	<b>4,33</b>	4,30	4,17	<b>4,62</b>	4,60	4,49
<b>4,9</b>	4,5	4,0	<b>0,8</b>	0,0	0,0	<b>3,1</b>	2,8	2,8
<b>19.667</b>	18.951	17.766	<b>1.349</b>	1.338	1.323	<b>62.970</b>	61.787	58.612
<b>1.172.101</b>	1.127.065	1.055.752	<b>87.181</b>	86.234	85.061	<b>3.883.090</b>	3.806.950	3.607.673
<b>4,91</b>	4,86	4,77	<b>5,40</b>	5,37	5,19	<b>5,39</b>	5,35	5,24
<b>4,9</b>	5,0	4,4	<b>2,0</b>	2,4	1,2	<b>3,3</b>	3,4	3,1
<b>28.288</b>	27.405	26.698	<b>1.469</b>	1.473	1.477	<b>97.487</b>	95.783	93.525
<b>1.745.547</b>	1.687.288	1.648.096	<b>96.989</b>	97.231	97.476	<b>6.239.331</b>	6.122.206	5.990.358
<b>4,71</b>	4,67	4,56	<b>5,29</b>	5,25	5,06	<b>5,10</b>	5,07	4,94
<b>4,9</b>	4,8	4,3	<b>1,9</b>	2,2	1,1	<b>3,2</b>	3,2	3,0
						<b>1.018</b>	<b>1.001</b>	<b>1.028</b>
						<b>191.429</b>	<b>190.595</b>	<b>197.635</b>
						<b>23.746</b>	<b>23.148</b>	<b>22.112</b>
						<b>913</b>	<b>875</b>	<b>811</b>

### Investitionstätigkeit

Für Instandhaltungen sowie für wertsteigernde, aktivierbare Investitionen sind im dritten Quartal 2014 20,2 Mio. Euro aufgewendet worden (Vorjahreszeitraum 24,3 Mio. Euro), und damit in den neun Monaten des Jahres 2014 insgesamt 55,0 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum 57,9 Mio. Euro). Dies entspricht einem durchschnittlichen Investitionsvolumen von 8,7 Euro pro qm in den ersten neun Monaten (Vorjahreszeitraum 9,3 Euro pro qm).

Von den Gesamtaufwendungen im 9-Monats-Zeitraum entfallen 26,7 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum 24,5 Mio. Euro) auf aktivierbare Maßnahmen (Capex) und 28,3 Mio. Euro auf aufwandsbezogene Instandhaltungsmaßnahmen (Vorjahreszeitraum 33,4 Mio. Euro).

Die Aktivierungsquote beträgt im dritten Quartal 2014 52,0% (Vorjahreszeitraum 52,7%). Im weiteren Jahresverlauf ist mit weiter steigenden Investitionen zu rechnen. Es ist geplant, im Gesamtjahr 2014 rund 13–14 Euro pro qm zu investieren. Die Quote der aktivierungsfähigen, wertsteigernden Maßnahmen sollte dabei für das Gesamtjahr 2014 planmäßig bei rund 50% liegen.

TAB 5

### Marktsegmente

	Wohneinheiten	Vermögenswert Wohnen Mio. €	Anteil am Vermögenswert Wohnen %	Wert/qm (€)	Multiplikator Istnettokaltmiete	Vermögenswert Gewerbe u. a. Mio. €	Gesamt- vermögenswert Mio. €
<b>WACHSTUMSMÄRKTE</b>	<b>31.702</b>	<b>2.212</b>	<b>44</b>	<b>1.064</b>	<b>15,7x</b>	<b>168</b>	<b>2.380</b>
Kreis Mettmann	8.088	544	11	972	14,4x	67	612
Münster, Stadt	6.100	504	10	1.248	17,3x	36	541
Düsseldorf, Stadt	3.286	254	5	1.217	16,6x	20	275
Sonstige Standorte	14.228	909	18	1.004	15,5x	45	953
<b>STABILE MÄRKTE</b>	<b>36.028</b>	<b>1.641</b>	<b>33</b>	<b>707</b>	<b>12,7x</b>	<b>86</b>	<b>1.728</b>
Dortmund, Stadt	12.559	597	12	724	13,2x	38	634
Hamm, Stadt	3.975	139	3	579	10,6x	4	143
Bielefeld, Stadt	2.329	132	3	923	14,5x	10	142
Sonstige Standorte	17.165	774	15	695	12,5x	35	809
<b>MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN</b>	<b>28.288</b>	<b>1.103</b>	<b>22</b>	<b>632</b>	<b>11,7x</b>	<b>45</b>	<b>1.149</b>
Kreis Recklinghausen	6.567	273	5	634	12,1x	15	288
Duisburg, Stadt	5.676	241	5	681	11,9x	11	251
Märkischer Kreis	4.412	154	3	572	10,7x	2	157
Sonstige Standorte	11.633	435	9	630	11,8x	18	452
<b>NRW-PORTFOLIO</b>	<b>96.018</b>	<b>4.957</b>	<b>98</b>	<b>807</b>	<b>13,6x</b>	<b>300</b>	<b>5.257</b>
Portfolio außerhalb von NRW	1.469	86	2	880	14,0x	10	95
<b>GESAMT PORTFOLIO</b>	<b>97.487</b>	<b>5.043</b>	<b>100</b>	<b>808</b>	<b>13,6x</b>	<b>309</b>	<b>5.352</b>
Sachanlagen (IAS 16, außerhalb der Immobilienbewertung)							3
Erbbaurechte + unbebaute Flächen							21
Vorräte (IAS 2)							4
<b>GESAMTBILANZ</b>							<b>5.380</b>

# DETAILINDEX ZWISCHENLAGEBERICHT

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

# ZWISCHENLAGEBERICHT

## ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Zur Definition einzelner Kennzahlen und Begriffe wird an dieser Stelle auf das Glossar des Geschäftsberichts 2013 verwiesen.

### ERTRAGSLAGE

Die Gewinn- und Verlustrechnung für den Berichtszeitraum (1. Januar bis 30. September 2014) und den Vergleichszeitraum (1. Januar bis 30. September 2013) in einer verkürzten Form stellt sich wie folgt dar:

TAB 6

#### Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

Mio. €	01.07. – 30.09.2014	01.07. – 30.09.2013	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2013
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	73,6	64,4	213,1	188,1
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	-0,1	-0,3	-0,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-1,0	0,3	-2,6	-1,4
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	-0,6	0,4	0,0	1,9
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-11,6	-15,8	-28,4	-38,3
Andere Erträge	0,4	0,2	0,6	0,5
<b>OPERATIVES ERGEBNIS</b>	<b>60,8</b>	<b>49,4</b>	<b>182,4</b>	<b>150,0</b>
Zinserträge	0,3	0,2	0,8	0,8
Zinsaufwendungen	-32,8	-29,8	-93,8	-95,2
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	0,0	0,0	7,2	1,4
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	-10,8	-0,2	-1,9	2,3
<b>FINANZERGEBNIS</b>	<b>-43,3</b>	<b>-29,8</b>	<b>-87,7</b>	<b>-90,7</b>
<b>ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN</b>	<b>17,5</b>	<b>19,6</b>	<b>94,7</b>	<b>59,3</b>
<b>STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG</b>	<b>-4,2</b>	<b>-2,4</b>	<b>-26,5</b>	<b>-7,4</b>
<b>PERIODENERGEBNIS</b>	<b>13,3</b>	<b>17,2</b>	<b>68,2</b>	<b>51,9</b>

Das operative Ergebnis (vor Steuern) beträgt im Berichtszeitraum der ersten neun Monate 182,4 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 150,0 Mio. Euro). Wesentlicher Treiber des um 32,4 Mio. Euro verbesserten operativen Ergebnisses war das durch höhere Nettokaltmieten in Höhe von 17,4 Mio. Euro und niedrigere Instandhaltungsaufwendungen verbesserte Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung. Der Rückgang der Verwaltungsaufwendungen, welcher im Wesentlichen aus niedrigeren Projektkosten sowie einem Einmaleffekt aufgrund Rückstellungszuführung für ein ehemaliges Development-Projekt im Vergleichszeitraum resultiert, trug mit 9,9 Mio. Euro zur Verbesserung des operativen Ergebnisses bei.

Das um 3,0 Mio. Euro verbesserte Finanzergebnis resultiert im Wesentlichen aus der Marktwertänderung der Derivate aus der Wandelschuldverschreibung (7,0 Mio. Euro) sowie der Erstattung von Ertragssteuernachzahlungen aus Betriebsprüfung für Zeiträume vor 2008 vom ehemaligen Eigentümer der LEG-Gruppe (5,7 Mio. Euro) aus dem zweiten Quartal. Der korrespondierende Aufwand aus diesen Ertragssteuerzahlungen wird unter Steuern vom Einkommen und Ertrag ausgewiesen.

Trotz eines Anstiegs der Steuern vom Einkommen und Ertrag auf Grund von Ertragssteuernachzahlungen aus Betriebsprüfung für Zeiträume vor 2008 (6,1 Mio. Euro) und höheren Aufwendungen für latente Steuern konnte im Berichtszeitraum daher ein deutlich gesteigertes Periodenergebnis in Höhe von 68,2 Mio. Euro erzielt werden.

Für die Segmentberichterstattung stellt sich die Gewinn- und Verlustrechnung für die Berichtsperiode 1. Januar bis 30. September 2014 in verkürzter Form wie folgt dar:

TAB 7

**Segmentberichterstattung 01.01. – 30.09.2014**

Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung	425,3	4,3	-1,6	428,0
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-214,6	-1,9	1,6	-214,9
<b>ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>210,7</b>	<b>2,4</b>	<b>0,0</b>	<b>213,1</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40-Immobilien	-0,1	-0,2	-	-0,3
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40-Immobilien	-	-	-	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,3	-2,3	-	-2,6
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,3	19,9	-20,2	0,0
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-23,5	-25,1	20,2	-28,4
Andere Erträge	0,4	0,2	-	0,6
<b>SEGMENTERGEBNIS</b>	<b>187,5</b>	<b>-5,1</b>	<b>0,0</b>	<b>182,4</b>

Das Segment Wohnen erzielte im Berichtszeitraum ein operatives Segmentergebnis in Höhe von 187,5 Mio. Euro. Das Segment Sonstiges erzielte ein operatives Segmentergebnis in Höhe von -5,1 Mio. Euro.

Für den Vergleichszeitraum 1. Januar bis 30. September 2013 stellt sich die Gewinn- und Verlustrechnung in verkürzter Form nach Segmenten wie folgt dar:

TAB 8

**Segmentberichterstattung 01.01. – 30.09.2013**

Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung	394,5	5,1	-0,7	398,9
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-210,6	-1,8	1,6	-210,8
<b>ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>183,9</b>	<b>3,3</b>	<b>0,9</b>	<b>188,1</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40-Immobilien	-0,3	-0,5	-	-0,8
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40-Immobilien	-	-	-	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0,4	-1,9	0,1	-1,4
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,3	26,4	-24,8	1,9
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-31,7	-30,3	23,7	-38,3
Andere Erträge	0,5	-	-	0,5
<b>SEGMENTERGEBNIS</b>	<b>153,1</b>	<b>-3,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>150,0</b>

Das Segment Wohnen erzielte im Vergleichszeitraum ein operatives Segmentergebnis in Höhe von 153,1 Mio. Euro. Das Segment Sonstiges erzielte ein operatives Segmentergebnis in Höhe von –3,0 Mio. Euro.

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

Konzerninterne Transaktionen zwischen den Segmenten werden zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

## ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

TAB 9

### Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Mio. €	01.07. – 30.09.2014	01.07. – 30.09.2013	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2013
Mieterlöse	226,2	149,0	447,8	340,3
davon: Nettokaltmiete	97,6	91,1	286,6	269,2
sonstige Erlöse	–84,0	–10,4	–19,8	58,6
<b>ERLÖSE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG (BRUTTO)</b>	<b>142,2</b>	<b>138,6</b>	<b>428,0</b>	<b>398,9</b>
Bezogene Leistungen	–54,8	–62,0	–173,7	–172,9
Personalaufwand	–7,7	–7,7	–24,4	–25,2
davon IPO-Kosten	–	–	–	–2,1
Abschreibungen	–1,0	–1,0	–3,1	–3,1
sonstige betriebliche Aufwendungen	–5,1	–3,5	–13,7	–11,7
IPO-Kostenerstattung	–	–	–	2,1
<b>UMSATZKOSTEN DER VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>–68,6</b>	<b>–74,2</b>	<b>–214,9</b>	<b>–210,8</b>
<b>ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>73,6</b>	<b>64,4</b>	<b>213,1</b>	<b>188,1</b>
<b>NET OPERATING INCOME – MARGE IN %</b>	<b>75,4</b>	<b>70,7</b>	<b>74,4</b>	<b>69,9</b>

Die LEG-Gruppe konnte in den ersten neun Monaten 2014 das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 25,0 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum steigern. Wesentlicher Treiber der Entwicklung waren die um 17,4 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten sowie die geringeren Instandhaltungsaufwendungen (–5,1 Mio. Euro).

Mietsteigerungen sowie die Akquisitionen von Immobilienportfolios trugen für den Berichtszeitraum zu einem Anstieg der Nettokaltmieten um 6,5 % auf 286,6 Mio. Euro im Jahresvergleich bei. Das organische Wachstum der Wohnungsmieten für diese Periode lag bei 3,2 %.

In den ersten drei Quartalen 2014 wurden deutlich mehr Nebenkostenabrechnungen durchgeführt als im Vergleichszeitraum. Hierdurch ergibt sich eine Ausweisverschiebung zugunsten der Erlöse aus Umlagen (ausgewiesen in den Mieterlösen) zu Lasten der Bestandsminderung unfertiger Leistungen in gleicher Höhe (ausgewiesen in den sonstigen Erlösen).

Die LEG-Gruppe hat im Berichtszeitraum weiterhin gezielt in ihre Bestände investiert. Die Gesamtinvestitionen fielen mit 55,0 Mio. Euro bislang um 2,9 Mio. Euro niedriger aus als im Vergleichszeitraum. Von den Gesamtinvestitionen entfielen dabei 2,7 Mio. Euro auf die Akquisitionen.

TAB 10

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

Mio. €	01.07. – 30.09.2014	01.07. – 30.09.2013	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2013
Instandhaltungsaufwand des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands	9,7	11,5	28,3	33,4
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	10,5	12,8	26,7	24,5
<b>GESAMTINVESTITIONEN</b>	<b>20,2</b>	<b>24,3</b>	<b>55,0</b>	<b>57,9</b>
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	6,30	6,20	6,30	6,20
<b>DURCHSCHNITTLICHE INVESTITIONEN (€ JE QM)</b>	<b>3,2</b>	<b>3,9</b>	<b>8,7</b>	<b>9,3</b>

Insbesondere die Investitionen in Leerwohnungen führten zu einem Anstieg der aktivierten Modernisierungsmaßnahmen von insgesamt 24,5 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf 26,7 Mio. Euro im Berichtszeitraum.

In den ersten neun Monaten des Vergleichszeitraums wurde ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Instandhaltungsarbeiten durchgeführt, was maßgeblich zu einem Rückgang der Instandhaltungsmaßnahmen auf 28,3 Mio. Euro im Berichtszeitraum führte. Ein Schwerpunkt der Instandhaltungsaufwen-

dungen stand im Zusammenhang mit Renovierungsarbeiten bei erfolgreicher Neuvermietung.

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

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

TAB 11

**Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

Mio. €	01.07. – 30.09.2014	01.07. – 30.09.2013	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2013
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	11,3	3,5	31,4	8,0
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-11,1	-3,2	-31,0	-7,8
Umsatzkosten von veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,4	-0,7	-1,0
<b>ERGEBNIS AUS VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,8</b>

Aufgrund von gezielten Portfoliobereinigungen wurden auch im Berichtszeitraum als Finanzinvestition gehaltene Immobilien veräußert. Ein Gewerbeobjekt, für das im Dezember 2013 der Kaufvertrag unterzeichnet wurde, ging im zweiten Quartal 2014 wirtschaftlich auf den Erwerber über. Kaufpreis und Buchwert betragen jeweils 14,2 Mio. Euro.

Die nicht zum strategischen Kernbestand zählenden Wohnimmobilien wurden teilweise in Blockverkäufen veräußert. Insgesamt lagen die Verkaufserlöse dabei leicht über den Buchwerten.

Geringfügige Einsparungen bei Personalaufwendungen sowie Anwalts- und Beratungskosten für die Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien trugen zum leichten Rückgang der Umsatzkosten bei.

## ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON VORRATSIMMOBILIEN

TAB 12

### Veräußerung von Vorratsimmobilien

Mio. €	01.07. – 30.09.2014	01.07. – 30.09.2013	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2013
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	1,6	5,0	5,5	5,8
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-1,2	-3,8	-4,9	-4,3
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-1,4	-0,9	-3,2	-2,9
<b>ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON VORRATSIMMOBILIEN</b>	<b>-1,0</b>	<b>0,3</b>	<b>-2,6</b>	<b>-1,4</b>

Der Verkauf der restlichen Objekte aus der ehemaligen Sparte »Development« wurde im Berichtszeitraum erfolgreich fortgesetzt. Die Veräußerung eines erschlossenen Grundstücks in Bonn trug mit Verkaufserlösen von 3,2 Mio. Euro und einem Buchwertabgang von 3,1 Mio. Euro zum Ergebnis bei. Im dritten Quartal des Berichtszeitraums wurde ein Erschließungsgrundstück in Dortmund für 1,3 Mio. Euro veräußert. Der Buchwert betrug 1,0 Mio. Euro.

Der zum 30. September 2014 im Vorratsvermögen verbliebene Immobilienbestand beträgt noch 4,3 Mio. Euro, davon 3,0 Mio. Euro Grundstücke in der Erschließung.

Die Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien bewegten sich im Berichtszeitraum auf ähnlichem Niveau wie im Vergleichszeitraum. Für bereits veräußerte Grundstücke mussten die Rückstellungen für noch zu erbringende Leistungen um 0,5 Mio. Euro erhöht werden. Gegenläufig wirkten um 0,3 Mio. Euro gesunkene Personalaufwendungen für die Veräußerung von Vorratsimmobilien.

## ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN

TAB 13

### Sonstige Leistungen

Mio. €	01.07. – 30.09.2014	01.07. – 30.09.2013	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2013
Erlöse aus sonstigen Leistungen	2,0	2,2	6,6	7,1
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-2,6	-1,8	-6,6	-5,2
<b>ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN</b>	<b>-0,6</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>1,9</b>

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

Der Erlösrückgang resultiert aus sinkenden Umsätzen aus der Stromproduktion. Steigende Materialkosten zur Strom- und Wärmeerzeugung sowie die einmalige Zuführung einer Rückstellung tragen zum Anstieg der Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen bei.

## VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN

TAB 14

### Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Mio. €	<b>01.07. – 30.09.2014</b>	01.07. – 30.09.2013	<b>01.01. – 30.09.2014</b>	01.01. – 30.09.2013
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 5,4	- 9,0	- 9,8	- 25,7
Personalaufwand	- 5,3	- 5,9	- 16,3	- 19,2
Bezogene Leistungen	- 0,3	- 0,2	- 0,7	- 0,8
Abschreibungen	- 0,6	- 0,5	- 1,6	- 1,7
IPO-Kostenerstattung	-	- 0,2	-	9,1
<b>VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN</b>	<b>- 11,6</b>	<b>- 15,8</b>	<b>- 28,4</b>	<b>- 38,3</b>

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus Einmaleffekten. Der Börsengang verursachte im Vergleichszeitraum Beratungs- und Sachaufwendungen in Höhe von 6,6 Mio. Euro; projektbezogene Einmalkosten sanken um 2,8 Mio. Euro. Die Erhöhung der Rückstellung für Risiken aus einem ehemaligen Development-Projekt belastete die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Vergleichszeitraum mit 4,1 Mio. Euro.

Wesentlicher Grund für die Reduzierung des Personalaufwands ist der Wegfall der Erfolgsprämien, die im Rahmen des Börsengangs in 2013 gezahlt wurden. Der den Verwaltungs- und anderen Aufwendungen zuzuordnende Anteil betrug 2,5 Mio. Euro. Aus dem Programm für mehrjährige Vergütung (LT1) resultierten im Berichtszeitraum 1,5 Mio. Euro niedrigere Aufwendungen.

Dem gegenüber stehen gestiegene laufende Personalaufwendungen, in denen sich u. a. höhere Aufwendungen aus dem Programm für einjährige variable Vergütung (ST1, Anstieg um 0,5 Mio. Euro) auswirken.

Die fortlaufenden Verwaltungsaufwendungen konnten trotz zunehmender Portfoliogröße und der vorgenommenen Anpassung der Tarifgehälter von 25,4 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf 23,9 Mio. Euro im Berichtszeitraum weiter reduziert werden. Hier zeigen sich insbesondere die positiven Kosteneffekte aus der Reduzierung der Anzahl Aufsichtsratsmitglieder sowie der gesunkenen Beratungs- und sonstigen Sachaufwendungen.

## FINANZERGEBNIS

TAB 15

### Finanzergebnis

Mio. €	<b>01.07. – 30.09.2014</b>	01.07. – 30.09.2013	<b>01.01. – 30.09.2014</b>	01.01. – 30.09.2013
Zinserträge	0,3	0,2	0,8	0,8
Zinsaufwendungen	- 32,8	- 29,8	- 93,8	- 95,2
<b>ZINSERGEBNIS (NETTO)</b>	<b>- 32,5</b>	<b>- 29,6</b>	<b>- 93,0</b>	<b>- 94,4</b>
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	0,0	0,0	7,2	1,4
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	- 10,8	- 0,2	- 1,9	2,3
<b>FINANZERGEBNIS</b>	<b>- 43,3</b>	<b>- 29,8</b>	<b>- 87,7</b>	<b>- 90,7</b>

Der Rückgang der Zinsaufwendungen von 95,2 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf 93,8 Mio. Euro im Berichtszeitraum resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation (1,3 Mio. Euro). Der Rückgang des Zinsaufwands aus der Darlehensamortisation beruht insbesondere auf den Refinanzierungen in 2013 sowie den Umfinanzierungen hochfestverzinslicher WFA-Darlehen im Geschäftsjahr 2014. Gegenläufig wirken die Effekte aus den Ankaufsfinanzierungen.

In den Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation ist die Bewertung der Wandelanleihe zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe von 2,9 Mio. Euro enthalten.

Der unter anderem um Vorfälligkeitsentschädigungen bereinigte zahlungswirksame Zinsaufwand stieg auf 70,4 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 67,0 Mio. Euro). Wesentlicher Treiber für den Anstieg waren neue Darlehen im Zuge der Ankaufsfinanzierungen.

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

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultiert im Berichtszeitraum vorrangig aus Marktwertänderungen der Derivate aus der Wandelschuldverschreibung von 7,0 Mio. Euro, davon im dritten Quartal –9,1 Mio. Euro.

Die Durchschnittsverzinsung für das gesamte Darlehensportfolio reduzierte sich auf 2,93 % (30. September 2013: 3,3 %) bei einer durchschnittlichen Laufzeit von 9,8 Jahren.

## STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG

TAB 16

### Steuern vom Einkommen und Ertrag

Mio. €	01.07. – 30.09.2014	01.07. – 30.09.2013	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2013
Laufende Ertragsteuern	- 0,2	- 0,0	- 6,8	0,2
Latente Steuern	- 4,0	- 2,4	- 19,7	- 7,6
<b>STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG</b>	<b>- 4,2</b>	<b>- 2,4</b>	<b>- 26,5</b>	<b>- 7,4</b>

Zum 30. September 2014 wurde eine effektive Konzernsteuerquote von 21,3 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung und analog zur Vergleichsperiode unterstellt.

Der Anstieg der Steuern vom Einkommen und Ertrag von –7,4 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf –26,5 Mio. Euro im Berichtszeitraum ist somit im Wesentlichen auf ein höheres Konzernvorsteuerergebnis sowie auf Steuernachzahlungen aus Betriebsprüfungen zurückzuführen.

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

Weiterhin wurde im Vergleichszeitraum ein latenter Steuerertrag in Höhe von 5,0 Mio. Euro aus der Bildung aktiver latenter Steuern auf steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Da für das Geschäftsjahr 2014 von einer teilweisen Inanspruchnahme der steuerlichen Verlustvorträge ausgegangen wird, wurde im Berichtszeitraum insoweit ein latenter Steueraufwand von 1,3 Mio. Euro erfasst. In Verbindung mit dem höheren Konzernvorsteuerergebnis führt dies zum Anstieg des latenten Steueraufwands um 12,1 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum.

## ÜBERLEITUNG ZUM FFO

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

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

TAB 17

### Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

Mio. €	01.07. – 30.09.2014	01.07. – 30.09.2013	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2013
<b>PERIODENERGEBNIS NACH IFRS</b>	<b>13,3</b>	<b>17,2</b>	<b>68,2</b>	<b>51,9</b>
Zinserträge	-0,3	-0,2	-0,8	-0,8
Zinsaufwendungen	32,8	29,8	93,8	95,2
<b>ZINSERGEBNIS (NETTO)</b>	<b>32,5</b>	<b>29,6</b>	<b>93,0</b>	<b>94,4</b>
Sonstige finanzielle Aufwendungen	10,8	0,2	-5,3	-3,7
Ertragsteuern	4,2	2,4	26,5	7,4
<b>EBIT</b>	<b>60,8</b>	<b>49,4</b>	<b>182,4</b>	<b>150,0</b>
Abschreibungen	2,2	2,3	6,4	6,5
<b>EBITDA</b>	<b>63,0</b>	<b>51,7</b>	<b>188,8</b>	<b>156,5</b>
Zeitwertbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	-	-	-
Anteilsbasierte Vergütung der Altgesellschafter	0,3	0,8	0,9	2,6
Projektkosten mit Einmalcharakter	1,9	1,1	2,7	5,8
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	-	3,5	0,1	3,2
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	0,1	0,3	0,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	1,0	-0,3	2,6	1,4
<b>BEREINIGTES EBITDA</b>	<b>66,2</b>	<b>56,9</b>	<b>195,4</b>	<b>170,3</b>
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-23,7	-21,8	-70,4	-67,0
Zahlungswirksame Ertragssteuern	-0,2	-	-1,1	0,2
<b>FFO I (OHNE VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN)</b>	<b>42,3</b>	<b>35,1</b>	<b>123,9</b>	<b>103,5</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	-0,1	-0,3	-0,8
<b>FFO II (INKL. VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN)</b>	<b>42,3</b>	<b>35,0</b>	<b>123,6</b>	<b>102,7</b>
Capex	-10,5	-12,8	-26,7	-24,5
<b>CAPEX-ADJUSTIERTES FFO I (AFFO)</b>	<b>31,8</b>	<b>22,3</b>	<b>97,2</b>	<b>79,0</b>

Der FFO I (ohne Ergebnis aus Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) liegt im Berichtszeitraum mit 123,9 Mio. Euro um 19,7 % höher als im Vergleichszeitraum (103,5 Mio. Euro). Der Anstieg zeigt insbesondere die Auswirkungen der gestiegenen Nettokaltmieten inklusive der Effekte aus den getätigten Akquisitionen und den niedrigeren Instandhaltungsaufwendungen gegenüber dem Vergleichszeitraum. Im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2014 ist mit einem Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen zu rechnen.

### VERMÖGENSLAGE (VERKÜRZTE BILANZ)

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

TAB 18

#### Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

Mio. €	30.09.2014	31.12.2013
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.348,0	5.163,4
Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	6,9
Andere langfristige Vermögenswerte	91,7	91,9
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>5.439,7</b>	<b>5.262,2</b>
Forderungen und übrige Vermögenswerte	60,3	33,8
Flüssige Mittel	303,6	110,7
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>363,9</b>	<b>144,5</b>
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	6,8	16,4
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>5.810,4</b>	<b>5.423,1</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.230,5</b>	<b>2.276,1</b>
Finanzschulden (langfristig)	2.720,8	2.396,7
Andere langfristige Schulden	542,2	443,9
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>3.263,0</b>	<b>2.840,6</b>
Finanzschulden (kurzfristig)	189,9	187,0
Andere kurzfristige Schulden	127,0	119,4
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>316,9</b>	<b>306,4</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>5.810,4</b>	<b>5.423,1</b>

Die Bilanzsumme beträgt zum Berichtsstichtag 5.810,4 Mio. Euro (31. Dezember 2013: 5.423,1 Mio. Euro).

Auf der Aktivseite bilden die langfristigen Vermögenswerte mit 5.439,7 Mio. Euro die größte Bilanzposition. Die wesentlichen Vermögenswerte der LEG-Gruppe stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 5.348,0 Mio. Euro per 30. September 2014 (31. Dezember 2013: 5.163,4 Mio. Euro) dar. Das ergibt zum 30. September 2014 einen Anteil von 92,0 % der Bilanzsumme (31. Dezember 2013: 95,2 %).

Die Emission der Wandelanleihe, ein Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit in Höhe von 96,6 Mio. Euro sowie gegenläufig die Dividendenausschüttung (91,6 Mio. Euro) und die Zahlungen für erworbene Immobilienportfolios trugen maßgeblich zur Entwicklung der liquiden Mittel bei, die gegenüber dem Bilanzstichtag auf 303,6 Mio. Euro angestiegen sind.

Wesentliche Passiva sind das ausgewiesene Eigenkapital in Höhe von 2.230,5 Mio. Euro (31. Dezember 2013: 2.276,1 Mio. Euro) sowie die Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 2.910,7 Mio. Euro (31. Dezember 2013: 2.583,7 Mio. Euro).

Das Periodenergebnis (68,2 Mio. Euro), die Ausschüttung in Höhe von 91,6 Mio. Euro sowie erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis ausgewiesene Verluste aus der Marktwertbewertung der effektiven Zinsderivate (28,8 Mio. Euro) waren die wesentlichen Treiber für den temporär leichten Rückgang des Eigenkapitals. Der zum 30. September 2014 gegenüber dem 31. Dezember 2013 erfolgte Anstieg der finanziellen Verbindlichkeiten ist im Wesentlichen auf die Wandelanleihe zurückzuführen (253,9 Mio. Euro).

### NET ASSET VALUE (NAV)

Eine weitere wesentliche Steuerungskennzahl in der LEG-Gruppe stellt der NAV dar. Die Berechnungssystematik kann dem Glossar des Geschäftsberichts 2013 entnommen werden.

Die LEG-Gruppe weist zum 30. September 2014 einen EPRA-NAV in Höhe von 2.587,4 Mio. Euro aus.

TAB 19

#### EPRA-NAV

Mio. €	30.09.2014	31.12.2013
<b>AUF DIE ANTEILSEIGNER DES MUTTER-UNTERNEHMENS ENTFALLENDEN EIGENKAPITAL</b>	<b>2.197,4</b>	<b>2.248,8</b>
<b>NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE</b>	<b>33,1</b>	<b>27,3</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>	<b>2.230,5</b>	<b>2.276,1</b>
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	-	-
<b>NAV</b>	<b>2.197,4</b>	<b>2.248,8</b>
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	93,8	52,0
Latente Steuern	296,2	271,1
<b>EPRA-NAV</b>	<b>2.587,4</b>	<b>2.571,9</b>
Anzahl Stammaktien	52.963.444	52.963.444
<b>EPRA-NAV PRO AKTIE IN €</b>	<b>48,85</b>	<b>48,56</b>

## LOAN-TO-VALUE-VERHÄLTNIS (LTV)

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

TAB 20

### Loan-to-Value Ratio

Mio. €	30.09.2014	31.12.2013
Finanzschulden	2.910,7	2.583,7
Abzüglich flüssige Mittel	303,6	110,7
<b>NETTOFINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>2.607,1</b>	<b>2.473,0</b>
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	5.348,0	5.163,4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	6,8	16,4
Vorauszahlung für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–	6,9
<b>IMMOBILIENVERMÖGEN</b>	<b>5.354,8</b>	<b>5.186,7</b>
<b>LOAN-TO-VALUE RATIO (LTV) IN %</b>	<b>48,7</b>	<b>47,7</b>

## FINANZLAGE

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 68,2 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: Periodenergebnis in Höhe von 51,9 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 2.230,5 Mio. Euro (31. Dezember 2013: 2.276,1 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 38,4 % (31. Dezember 2013: 42,0 %).

Die LEG Immobilien AG hat am 7. April 2014 eine nicht nachrangige, unbesicherte Wandelanleihe mit einer Laufzeit bis 2021 und einem Gesamtnennbetrag von 300 Mio. Euro begeben.

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

TAB 21

### Kapitalflussrechnung

Mio. €	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2013
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	96,6	59,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	–167,6	–128,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	263,9	–22,2
<b>ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELFONDS</b>	<b>192,9</b>	<b>–90,7</b>

Gegenüber dem Vergleichszeitraum wirkten sich im Berichtszeitraum insbesondere höhere Einzahlungen von Nettokaltmieten und Nebenkostenvorauszahlungen sowie niedrigere Auszahlungen für Betriebskosten in Folge späterer Auszahlungstermine auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit aus. Gegenläufig wirkte ein höherer zahlungswirksamer Zinsaufwand.

Akquisitionen sowie Modernisierungen des bestehenden Portfolios trugen mit Auszahlungen in Höhe von –197,4 Mio. Euro zum Cashflow aus Investitionstätigkeit bei. Darüber hinaus führten Einzahlungen aus veräußerten Objekten in Höhe von 31,4 Mio. Euro zu einem Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von –167,6 Mio. Euro.

Der Anstieg des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit auf 263,9 Mio. Euro ist im Wesentlichen auf die Ausgabe der Wandelschuldanleihe zurückzuführen. Im zweiten Quartal 2014 wurden aus der Ausgabe der Wandelschuldverschreibungen abzüglich aller Anschaffungsnebenkosten 295,9 Mio. Euro vereinnahmt. Gegenläufig wirkte insbesondere die Dividendenausschüttung im Juni 2014 in Höhe von 91,6 Mio. Euro.

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

## NACHTRAGSBERICHT

Am 9. Oktober 2014 hat die LEG Immobilien AG einen Kaufvertrag über die Übernahme von Geschäftsanteilen sowie eines Immobilienportfolios von rund 9.600 Wohneinheiten der Deutschen Annington unterzeichnet. Einschließlich der Transaktionskosten liegt die Gesamtinvestition bei 484 Mio. Euro. Das Portfolio verteilt sich über verschiedene Standorte in NRW mit Mönchengladbach, Wuppertal und Leverkusen als den wichtigsten lokalen Märkten. Die aktuelle Nettokaltmiete liegt bei rund 35 Mio. Euro pro Jahr, die Miete pro qm auf einem Niveau von 4,76 Euro und der Leerstand bei 3,9%. Im Rahmen der Transaktion werden 55 Mitarbeiter (FTE) übernommen. Nach kartellrechtlicher Zustimmung erfolgte der Vollzug der Transaktion am 23. Oktober 2014.

Gleichzeitig hat die LEG Immobilien AG eine Erhöhung des Grundkapitals um nominal 4.100.000 Euro gegen Ausgabe von 4.100.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien der Gesellschaft, zu je 50,00 Euro vorgenommen. Die Aktien wurden im Rahmen eines sogenannten beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens institutionellen Investoren angeboten. Der Nettoemissionserlös soll für die Fortsetzung der Akquisitionsstrategie und somit zur Generierung von weiteren positiven Skaleneffekten bei gleichzeitiger Optimierung der Kapitalstruktur eingesetzt werden.

Darüber hinaus wurden bei dem beschleunigten Bookbuilding-Verfahren am 9. Oktober 2014 2.365.940 Aktien aus dem Bestand der Perry Luxco RE S.à r.l. platziert. Damit beträgt ihr Stimmrechtsanteil an der LEG Immobilien AG 2,99% (dies entspricht 1.711.902 Stimmrechten) und unterschreitet die Schwelle von 3%. Die Umplatzierung der Aktien der Altaktionärin trägt zu einer weiteren Erhöhung des Streubesitzes der LEG-Aktie bei.

Im Rahmen der Akquisitionsfinanzierung diverser Immobilienportfolios hat eine Valutierung in Höhe von 38,0 Mio. Euro per 22. Oktober 2014 stattgefunden.

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

## RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Die Risiken und Chancen, denen die LEG im Rahmen ihrer laufenden Geschäftstätigkeit ausgesetzt ist, wurden im Geschäftsbericht 2013 ausführlich dargestellt. Im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2014 sind keine weiteren Risiken eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen.

## PROGNOSEBERICHT

Auf Basis der Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres sieht sich die LEG auf einem guten Weg, die gesteckten Ziele für das Gesamtjahr 2014 zu erreichen und teilweise sogar zu übertreffen.

Die erwartete Bandbreite für die Finanzkennzahl FFO I von 158 bis 161 Mio. Euro kann bestätigt werden. Zusätzlich kann mit einem ersten positiven Effekt aus der zeitanteiligen Konsolidierung der kürzlich akquirierten rund 9.600 Wohneinheiten mit Wirkung zum Monatsende Oktober 2014 gerechnet werden.

Nach den ersten drei Quartalen geht die LEG weiterhin davon aus, dass das angestrebte Mietwachstum pro qm auf vergleichbarer Fläche von ca. 3% planmäßig erreicht werden kann. Die Vermietungsquote soll sich dabei ebenfalls weiterhin positiv entwickeln. Die Investitionen sollen bei rund 13–14 Euro pro qm liegen.

Einschließlich der jüngsten Akquisition von rund 9.600 Wohneinheiten vom 9. Oktober 2014 wurden seit dem IPO rund 19.000 Wohneinheiten angekauft. Das Ankaufziel von 10.000 Wohneinheiten bis Ende 2014 konnte somit bereits deutlich übertroffen werden.

Die zu erwartenden Ergebniseffekte aus den getätigten Akquisitionen und die positiven Perspektiven für das organische Wachstum lassen für 2015 eine weiterhin dynamische Gewinnentwicklung erwarten. Die LEG geht für 2015 von einem FFO I in der Bandbreite von 188 bis 193 Mio. Euro oder 3,29 bis 3,39 Euro pro Aktie aus. Dieser Ergebnisausblick berücksichtigt noch keine weiteren zu erwartenden Effekte aus zukünftigen geplanten Akquisitionen.

# DETAILINDEX KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

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

# KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

## KONZERNBILANZ

TAB 22

### Aktiva

Mio. €	30.09.2014	31.12.2013
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>5.439,7</b>	5.262,2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	<b>5.348,0</b>	5.163,4
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	–	6,9
Sachanlagen	<b>62,4</b>	66,7
Immaterielle Vermögenswerte	<b>3,2</b>	4,3
Anteile an assoziierten Unternehmen	<b>8,5</b>	9,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	<b>2,5</b>	3,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	<b>0,9</b>	2,8
Aktive latente Steuern	<b>14,2</b>	5,3
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>363,9</b>	144,5
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	<b>4,5</b>	10,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	<b>54,0</b>	21,0
Forderungen aus Ertragsteuern	<b>1,8</b>	2,7
Flüssige Mittel	<b>303,6</b>	110,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	<b>6,8</b>	16,4
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>5.810,4</b>	<b>5.423,1</b>

### Passiva

Mio. €	30.09.2014	31.12.2013
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.230,5</b>	2.276,1
gezeichnetes Kapital	<b>53,0</b>	53,0
Kapitalrücklage	<b>441,8</b>	440,9
Kumulierte sonstige Rücklagen	<b>1.702,6</b>	1.754,9
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	<b>2.197,4</b>	2.248,8
Nicht beherrschende Anteile	<b>33,1</b>	27,3
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>3.263,0</b>	2.840,6
Pensionsrückstellungen	<b>111,7</b>	112,3
Sonstige Rückstellungen	<b>15,2</b>	12,7
Finanzschulden	<b>2.720,8</b>	2.396,7
Sonstige Schulden	<b>149,5</b>	63,5
Steuerschulden	<b>16,3</b>	24,2
Passive latente Steuern	<b>249,5</b>	231,2
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>316,9</b>	306,4
Pensionsrückstellungen	<b>6,1</b>	6,1
Sonstige Rückstellungen	<b>16,9</b>	17,9
Steuerrückstellungen	<b>0,1</b>	0,0
Finanzschulden	<b>189,9</b>	187,0
Sonstige Schulden	<b>85,9</b>	77,6
Steuerschulden	<b>18,0</b>	17,8
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>5.810,4</b>	<b>5.423,1</b>

# KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

TAB 23

## Konzerngesamtergebnisrechnung

Mio. €	01.07. – 30.09.2014	01.07. – 30.09.2013	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2013
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>73,6</b>	64,4	<b>213,1</b>	188,1
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	142,2	138,6	428,0	398,9
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-68,6	-74,2	-214,9	-210,8
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>0,0</b>	-0,1	<b>-0,3</b>	-0,8
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	11,3	3,5	31,4	8,0
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-11,1	-3,2	-31,0	-7,8
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,4	-0,7	-1,0
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien</b>	<b>-1,0</b>	0,3	<b>-2,6</b>	-1,4
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	1,6	5,0	5,5	5,8
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-1,2	-3,8	-4,9	-4,3
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-1,4	-0,9	-3,2	-2,9
<b>Ergebnis aus sonstigen Leistungen</b>	<b>-0,6</b>	0,4	<b>0,0</b>	1,9
Erlöse aus sonstigen Leistungen	2,0	2,2	6,6	7,1
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-2,6	-1,8	-6,6	-5,2
<b>Verwaltungs- und andere Aufwendungen</b>	<b>-11,6</b>	-15,8	<b>-28,4</b>	-38,3
<b>Andere Erträge</b>	<b>0,4</b>	0,2	<b>0,6</b>	0,5
<b>OPERATIVES ERGEBNIS</b>	<b>60,8</b>	<b>49,4</b>	<b>182,4</b>	<b>150,0</b>
Zinserträge	0,3	0,2	0,8	0,8
Zinsaufwendungen	-32,8	-29,8	-93,8	-95,2
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstige Beteiligungen	0,0	0,0	7,2	1,4
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-10,8	-0,2	-1,9	2,3
<b>ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN</b>	<b>17,5</b>	<b>19,6</b>	<b>94,7</b>	<b>59,3</b>
Ertragsteuern	-4,2	-2,4	-26,5	-7,4
<b>PERIODENERGEBNIS</b>	<b>13,3</b>	<b>17,2</b>	<b>68,2</b>	<b>51,9</b>
<b>Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge, die in den Gewinn/Verlust umgliedert werden</b>				
<b>Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherheitsbeziehungen</b>	<b>-6,0</b>	-	<b>-28,8</b>	24,8
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-8,2	-	-39,1	32,7
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	2,2	-	10,3	-7,9
<b>GESAMTPERIODENERGEBNIS</b>	<b>7,3</b>	<b>17,2</b>	<b>39,4</b>	<b>76,7</b>
<b>Vom Periodenergebnis entfallen auf:</b>				
Nicht beherrschende Anteile	0,0	0,2	0,3	0,7
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	13,3	17,0	67,9	51,2
<b>Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:</b>				
Nicht beherrschende Anteile	0,0	0,2	0,1	0,9
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	7,3	17,0	39,3	75,8
<b>ERGEBNIS JE AKTIE UNVERWÄSSERT IN €</b>	<b>0,3</b>	<b>0,4</b>	<b>1,3</b>	<b>1,0</b>
<b>ERGEBNIS JE AKTIE VERWÄSSERT IN €</b>	<b>0,2</b>	<b>0,4</b>	<b>1,2</b>	<b>1,0</b>

# KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

TAB 24

## Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Mio. €	gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital
<b>STAND ZUM 01.01.2013</b>	<b>53,0</b>	<b>436,1</b>	<b>1.653,4</b>
Periodenergebnis	-	-	51,2
sonstiges Ergebnis	-	-	-
<b>GESAMTERGEBNIS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>51,2</b>
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-
Kapitalerhöhung	-	40,6	-
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	- 21,7
Einlagen im Zusammenhang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	-	2,6	-
<b>STAND ZUM 30.09.2013</b>	<b>53,0</b>	<b>479,3</b>	<b>1.682,9</b>
<b>STAND ZUM 01.01.2014</b>	<b>53,0</b>	<b>440,9</b>	<b>1.805,9</b>
Periodenergebnis	-	-	67,9
sonstiges Ergebnis	-	-	-
<b>GESAMTERGEBNIS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>67,9</b>
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-
Kapitalerhöhung	-	-	-
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	- 91,6
Einlagen im Zusammenhang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	-	0,9	-
<b>STAND ZUM 30.09.2014</b>	<b>53,0</b>	<b>441,8</b>	<b>1.782,2</b>

Kumulierte sonstige Rücklagen

	Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen	Konzerngesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzerneigenkapital
	<b>- 22,3</b>	<b>- 59,6</b>	<b>2.060,6</b>	<b>24,9</b>	<b>2.085,5</b>
	-	-	51,2	0,7	51,9
	-	24,6	24,6	0,2	24,8
	-	<b>24,6</b>	<b>75,8</b>	<b>0,9</b>	<b>76,7</b>
	-	-	-	-	-
	-	-	40,6	0,3	40,9
	-	-	-	-	-
	-	-	- 21,7	-	- 21,7
	-	-	2,6	-	2,6
	<b>- 22,3</b>	<b>- 35,0</b>	<b>2.157,9</b>	<b>26,1</b>	<b>2.184,0</b>
	<b>- 16,6</b>	<b>- 34,4</b>	<b>2.248,8</b>	<b>27,3</b>	<b>2.276,1</b>
	-	-	67,9	0,3	68,2
	-	- 28,6	- 28,6	- 0,2	- 28,8
	-	<b>- 28,6</b>	<b>39,3</b>	<b>0,1</b>	<b>39,4</b>
	-	-	-	5,1	5,1
	-	-	-	0,6	0,6
	-	-	-	-	-
	-	-	- 91,6	-	- 91,6
	-	-	0,9	-	0,9
	<b>- 16,6</b>	<b>- 63,0</b>	<b>2.197,4</b>	<b>33,1</b>	<b>2.230,5</b>

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

TAB 25

### Konzernkapitalflussrechnung

Mio. €	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2013
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>182,4</b>	<b>150,0</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	6,4	6,4
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,4	-0,2
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	1,8	1,9
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	4,5	5,8
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-28,2	-5,8
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	8,0	-23,1
Zinsauszahlungen	-71,2	-67,9
Zinseinzahlungen	0,8	0,9
Erhaltene Beteiligungserträge	7,9	1,4
Erhaltene Steuern	1,4	0,3
Gezahlte Steuern	-16,8	-9,9
<b>MITTELZUFLUSS/MITTELABFLUSS AUS DER BETRIEBLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	<b>96,6</b>	<b>59,8</b>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-197,4	-136,5
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	31,4	8,0
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-1,9	-0,4
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten und sonstigen Vermögenswerten	0,3	0,6
<b>MITTELZUFLUSS/MITTELABFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>-167,6</b>	<b>-128,3</b>
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		
Aufnahme von Bankdarlehen	134,8	349,5
Tilgung von Bankdarlehen	-73,7	-348,0
Begebung von Wandelanleihen	296,1	-
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-2,1	-2,0
Einzahlungen durch Gesellschafter	0,4	-
Ausschüttungen an Aktionäre	-91,6	-21,7
<b>MITTELZUFLUSS/MITTELABFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>263,9</b>	<b>-22,2</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>192,9</b>	<b>-90,7</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	110,7	133,7
<b>FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE</b>	<b>303,6</b>	<b>43,0</b>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelbestands</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	303,6	43,0
<b>FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE</b>	<b>303,6</b>	<b>43,0</b>

# AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde ANHANGANGABEN ZUM IFRS-KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2014

## 1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Die LEG Immobilien AG, Düsseldorf (im Folgenden: »LEG Immo«), und ihr Tochterunternehmen, die LEG NRW GmbH, Düsseldorf (im Folgenden: »LEG«), und deren Tochterunternehmen (im Folgenden zusammen »LEG-Gruppe«) zählen zu den größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 30. September 2014 hielt die LEG-Gruppe 98.505 Einheiten (Wohnen und Gewerbe) im Bestand.

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

Die LEG Immo verfolgt mit ihren Tochterunternehmen als integriertes Immobilienunternehmen drei Kernaktivitäten: Die langfristige und wertsteigernde Bewirtschaftung ihres Wohnimmobilienbestandes, den strategischen Ankauf von Wohnungsportfolios zur langfristigen Wertsteigerung und den Ausbau der mieternahen Dienstleistungen.

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

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

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

## 2. DER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Die LEG Immo hat den Konzernzwischenabschluss nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und deren Auslegung durch das International Financial Reporting

Interpretations Committee (IFRIC) aufgestellt. Auf Grundlage des Wahlrechts des IAS 34.10 erfolgte die Darstellung des Anhangs in verkürzter Form. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss ist nicht geprüft oder einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

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

## 3. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die für den Konzernzwischenabschluss der LEG-Gruppe angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im IFRS Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 der LEG Immo dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2014 ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 zu lesen.

Die ab dem 1. Januar 2014 verpflichtend neu anzuwendenden Standards und Interpretationen hat die LEG-Gruppe vollständig angewandt, wobei sich aus deren Anwendung keine signifikanten Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben haben.

## 4. VERÄNDERUNGEN IM KONZERN

Im ersten Quartal 2014 erfolgten drei konzerninterne Anwachungen, sodass sich die Anzahl der vollkonsolidierten Tochterunternehmen in der LEG-Gruppe entsprechend reduziert. Es ergeben sich durch diese Veränderungen im Konsolidierungskreis keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Im Zuge eines Portfolioankaufs wurde die Grundstücksgesellschaft DuHa mbH, Düsseldorf, erworben und zum 1. Juli 2014 erstkonsolidiert.

## 5. ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

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

Bewertung von sonstigen Rückstellungen, die Bewertung von Finanzschulden und die Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern.

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

Für weitergehende Erläuterungen wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 verwiesen.

## 6. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

Am 30. September 2014 hielt die LEG-Gruppe 97.487 Wohnungen und 1.018 Gewerbeimmobilien im Bestand.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich im Geschäftsjahr 2013 und in 2014 bis zum Stichtag des Konzernzwischenabschlusses wie folgt entwickelt:

TAB 26

### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Mio. €	30.09.2014	31.12.2013
<b>BUCHWERT ZUM 01.01.</b>	<b>5.163,4</b>	<b>4.937,1</b>
Zukäufe	178,6	128,5
Sonstige Zugänge	26,7	43,7
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-21,6	-28,4
Umgliederung in Sachanlagen	-1,1	-0,3
Umgliederung aus Sachanlagen	2,0	1,2
Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes	-	81,6
<b>BUCHWERT ZUM 30.09. / 31.12.</b>	<b>5.348,0</b>	<b>5.163,4</b>

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

Die Zukäufe beinhalten die Aktivierung des Ankaufs eines Immobilienportfolios über rund 735 Wohneinheiten mit Kaufvertrag vom 7. November 2013. Die jährliche Kaltmiete liegt bei 2,1 Mio. Euro. Die durchschnittliche Ist-Miete liegt bei 4,64 Euro pro qm, der Leerstand liegt bei 5,2%. Der Kaufpreis inklusive Erwerbsnebenkosten liegt bei rund 26,0 Mio. Euro. Der wirtschaftliche Übergang ist am 1. Februar 2014 erfolgt.

Mit Kaufvertrag vom 16. Dezember 2013 erfolgte der Ankauf eines Immobilienportfolios über rund 537 Wohneinheiten. Die jährliche Kaltmiete liegt bei 2,2 Mio. Euro. Die durchschnittliche Ist-Miete liegt bei 5,20 Euro pro qm, der Leerstand liegt bei 0,4%. Der Kaufpreis inklusive Erwerbsnebenkosten liegt bei 26,0 Mio. Euro. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 1. Juni 2014.

Am 16. April 2014 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über rund 300 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von 1,4 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei 5,43 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei 3,2%. Der Kaufpreis liegt bei rund 19,0 Mio. Euro. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 1. Juni 2014.

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

Mit Kaufvertrag vom 17. September 2014 erfolgte der Ankauf eines Immobilienportfolios über rund 2.400 Wohneinheiten. Der Kaufpreis liegt bei rund 115 Mio. Euro. Der wirtschaftliche Übergang wird nicht vor dem 1. April 2015 erfolgen.

Da zum Zwischenberichtsstichtag eine Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien nicht erfolgt ist, wurde keine Anpassung der beizulegenden Zeitwerte vorgenommen. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik und -parameter wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 verwiesen.

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

Die flüssigen Mittel beinhalten im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten.

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

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

TAB 27

**Finanzschulden**

Mio. €	30.09.2014	31.12.2013
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	<b>2.886,7</b>	2.558,9
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	<b>24,0</b>	24,8
<b>FINANZSCHULDEN</b>	<b>2.910,7</b>	<b>2.583,7</b>

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

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

In den ersten neun Monaten 2014 erfolgten Umfinanzierungen mit einem Volumen von insgesamt 15,9 Mio. Euro. Weitere Valutierungen in Höhe von 49,6 Mio. Euro erhöhten die Darlehensverbindlichkeiten. Im Rahmen der Ankaufsfinauzierungen wurden Darlehen in Höhe von 69,2 Mio. Euro abgeschlossen. Gegenläufig wirken geleistete planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen.

TAB 28

**Restlaufzeiten der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung**

Mio. €	30.09.2014	31.12.2013
Restlaufzeit <1 Jahr	<b>186,0</b>	183,2
Restlaufzeit >1 bis 5 Jahre	<b>1.469,0</b>	1.279,1
Restlaufzeit >5 Jahre	<b>1.231,7</b>	1.096,6
<b>SUMME</b>	<b>2.886,7</b>	<b>2.558,9</b>

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

**7. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG**

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

TAB 29

**Erlöse aus Vermietung und Verpachtung**

Mio. €	30.09.2014	30.09.2013
Bruttomieterlöse	<b>427,8</b>	398,7
Sonstige Umsatzerlöse	<b>0,2</b>	0,2
<b>ERLÖSE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>428,0</b>	<b>398,9</b>

TAB 30

**Umsatzkosten und Ergebnis der Vermietung und Verpachtung**

Mio. €	30.09.2014	30.09.2013
Bezogene Leistungen	<b>-145,4</b>	-139,5
Laufende Instandhaltung	<b>-28,3</b>	-33,4
Personalaufwand	<b>-24,4</b>	-25,2
Abschreibungen	<b>-3,1</b>	-3,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<b>-13,7</b>	-11,7
Kostenerstattung IPO durch den Gesellschafter	<b>-</b>	2,1
<b>UMSATZKOSTEN DER VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>-214,9</b>	<b>-210,8</b>
<b>ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>213,1</b>	<b>188,1</b>

Der Anstieg der Mieterlöse im dritten Quartal 2014 gegenüber dem dritten Quartal 2013 ergibt sich aus einer Steigerung der Nettokaltmiete sowie den Akquisitionen von Immobilienportfolios.

Im Rahmen des erfolgreichen Börsengangs der Gesellschaft wurden in 2013 Erfolgsprämien an Mitarbeiter in Höhe von 4,7 Mio. Euro gezahlt. Der den Umsatzkosten aus Vermietung und Verpachtung zuzuordnende Anteil dieser Aufwendungen betrug 2,1 Mio. Euro und wurde vollständig an die Anteilseigner Saturea B.V. und Perry Luxco RE weiterbelastet.

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

TAB 31

**Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

Mio. €	30.09.2014	30.09.2013
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	31,4	8,0
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 31,0	- 7,8
<b>ERTRAG / VERLUST AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN</b>	<b>0,4</b>	<b>0,2</b>
Personalaufwand	- 0,4	- 0,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 0,3	- 0,5
<b>UMSATZKOSTEN IM ZUSAMMENHANG MIT VERÄUSSERTEN ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN</b>	<b>- 0,7</b>	<b>- 1,0</b>
<b>ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN</b>	<b>- 0,3</b>	<b>- 0,8</b>

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

TAB 32

**Verwaltungs- und sonstige Aufwendungen**

Mio. €	30.09.2014	30.09.2013
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 9,8	- 25,7
Personalaufwand	- 16,3	- 19,2
Bezogene Leistungen	- 0,7	- 0,8
Abschreibungen	- 1,6	- 1,7
Kostenerstattung IPO durch den Gesellschafter	-	9,1
<b>VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN</b>	<b>- 28,4</b>	<b>- 38,3</b>

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus Einmaleffekten. Der Börsengang verursachte im Vergleichszeitraum Beratungs- und Sachaufwendungen in Höhe von 6,6 Mio. Euro, projektbezogene Einzelkosten sanken um 2,7 Mio. Euro. Die Erhöhung der Rückstellung für Risiken aus einem ehemaligen Development-Projekt belastete die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Vergleichszeitraum mit 4,1 Mio. Euro.

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

Die fortlaufenden Verwaltungsaufwendungen konnten trotz zunehmender Portfoliogröße und der vorgenommenen Anpassung der Tarifgehälter von 25,4 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf 23,9 Mio. Euro im Berichtszeitraum weiter reduziert werden. Hier zeigen sich insbesondere die positiven Kosteneffekte aus der Reduzierung der Anzahl Aufsichtsratsmitglieder sowie der gesunkenen Beratungs- und sonstigen Sachaufwendungen.

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

TAB 33

**Zinserträge**

Mio. €	30.09.2014	30.09.2013
Zinserträge aus Bankguthaben	0,6	0,7
Übrige Zinserträge	0,2	0,1
<b>ZINSERTRÄGE</b>	<b>0,8</b>	<b>0,8</b>

TAB 34

**Zinsaufwendungen**

Mio. €	30.09.2014	30.09.2013
Zinsaufwendungen aus der Immobilienfinanzierung	- 51,5	- 51,9
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	- 16,9	- 18,2
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	- 19,6	- 18,9
Zinsaufwendungen aus Pensionsrückstellungen	- 2,9	- 2,9
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	- 1,7	- 1,9
Zinsaufwendungen aus der Leasingfinanzierung	- 1,0	- 1,3
Übrige Zinsaufwendungen	- 0,2	- 0,1
<b>ZINSAUFWENDUNGEN</b>	<b>- 93,8</b>	<b>- 95,2</b>

Der Rückgang des Zinsaufwands aus der Darlehensamortisation beruht insbesondere auf den Refinanzierungen in 2013 sowie den Umfinanzierungen hochfestverzinslicher WFA-Darlehen im Geschäftsjahr 2014. Gegenläufig wirken die Effekte aus den Ankaufsfinauzierungen.

In den Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation ist die Bewertung der Wandelanleihe zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe von 2,9 Mio. Euro enthalten.

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

### Ertragsteuern

TAB 35

#### Ertragsteuern

Mio. €	30.09.2014	30.09.2013
Laufende Ertragsteuern	- 6,8	0,2
Latente Steuern	- 19,7	- 7,6
<b>ERTRAGSTEUERN</b>	<b>- 26,5</b>	<b>- 7,4</b>

Zum 30. September 2014 wurde eine effektive Konzernsteuerquote von 21,3 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung und analog zur Vergleichsperiode unterstellt.

Der Anstieg der Steuern vom Einkommen und Ertrag von -7,4 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf -26,5 Mio. Euro im Berichtszeitraum ist im Wesentlichen auf ein höheres Konzernvorsteuerergebnis sowie auf Steuernachzahlungen aus Betriebsprüfungen zurückzuführen.

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

Weiterhin wurde ein latenter Steueraufwand für die Veränderung der aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge gegenüber dem 31. Dezember 2013 in Höhe von 1,3 Mio. Euro erfasst (Vorjahreszeitraum 5,0 Mio. Euro latenter Steuerertrag). In Verbindung mit dem höheren Konzernvorsteuerergebnis führt dies zum Anstieg des latenten Steueraufwands um 12,1 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum.

### Ergebnis je Aktie

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

TAB 36

#### Ergebnis je Aktie – unverwässert

	30.09.2014	30.09.2013
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	67,9	51,2
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	52.963.444	52.963.444
<b>ERGEBNIS JE AKTIE UNVERWÄSSERT IN €</b>	<b>1,3</b>	<b>1,0</b>

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

Per 30. September 2014 hat die LEG AG potentiell verwässernde Stückaktien aus einer Wandelschuldverschreibung ausstehend, welche den Inhaber der Anleihe zum Tausch gegen bis zu 2,4 Mio. Aktien ermächtigen.

Das verwässerte Ergebnis je Aktie wird wie folgt berechnet:

TAB 37

#### Ergebnis je Aktie – verwässert

	30.09.2014	30.09.2013
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	67,9	51,2
Zinscoupon auf Wandelanleihe nach Steuern	0,6	-
Konzernergebnis für verwässertes Ergebnis je Aktie	68,5	51,2
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	52.963.444	52.963.444
Anzahl potentieller junger Aktien bei Ausübung der Wandelanleihe	2.415.852	-
Aktienanzahl für verwässertes Ergebnis je Aktie	55.379.296	52.963.444
<b>ERGEBNIS JE AKTIE VERWÄSSERT IN €</b>	<b>1,2</b>	<b>1,0</b>

## 8. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNSEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Konzernsegmentberichterstattung für den Zeitraum 1. Januar bis  
30. September 2014

TAB 38

### Segmentberichterstattung 01.01.– 30.09.2014

Mio. €	Wohnen	Sonstiges	Überleitung	Konzern
<b>UKV-Position</b>				
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung	425,3	4,3	-1,6	428,0
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-214,6	-1,9	1,6	-214,9
<b>ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>210,7</b>	<b>2,4</b>	<b>-</b>	<b>213,1</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von IAS 40-Immobilien	-0,1	-0,2	-	-0,3
Ergebnis aus der Bewertung von IAS 40-Immobilien	-	-	-	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,3	-2,3	-	-2,6
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,3	19,9	-20,2	-
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-23,5	-25,1	20,2	-28,4
Andere Erträge	0,4	0,2	-	0,6
<b>SEGMENTERGEBNIS</b>	<b>187,5</b>	<b>-5,1</b>	<b>-</b>	<b>182,4</b>
<b>Bilanzposition</b>				
<b>SEGMENTVERMÖGEN (IAS 40)</b>	<b>5.289,3</b>	<b>58,7</b>	<b>-</b>	<b>5.348,0</b>
<b>Kennzahlen</b>				
Mietfläche in qm	6.235.703	3.627		6.239.330
Monatliche Sollmiete zum Stichtag	31,8	0,0		31,8
Leerstandsquote nach Wohneinheiten in %	3,2	3,3		3,2

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

TAB 39

### Segmentberichterstattung 01.01.– 30.09.2013

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

TAB 40

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

Mio. €	Bewertung (IAS 39)			Bewertung (IAS 17)	
	Buchwerte laut Bilanz 30.09.2014	Fortgeführte Anschaffungskosten	Zeitwert erfolgswirksam	Buchwerte laut Bilanz 30.09.2014	Zeitwert 30.09.2014
<b>Aktiva</b>					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2,5				2,5
LaR	0,1	0,1	0,0		0,1
AfS	2,4	2,4			2,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	54,9				54,9
LaR	28,9	28,9			28,9
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	26,0				26,0
Flüssige Mittel	303,6				303,6
LaR	303,6	303,6			303,6
<b>SUMME</b>	<b>361,0</b>	<b>335,0</b>	<b>0,0</b>		<b>361,0</b>
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
LaR	332,6	332,6			332,6
AfS	2,4	2,4			2,4
<b>Passiva</b>					
Finanzschulden	- 2.910,7				- 3.245,3
FLAC	- 2.886,7	- 2.886,7			- 3.220,9
Schulden aus Leasingfinanzierung	- 24,0			- 24,0	- 24,4
Sonstige Schulden	- 235,4				- 235,4
FLAC	- 45,5	- 45,5			- 45,5
Derivate HfT	- 49,8		- 49,8		- 49,8
Derivate im Hedge Accounting	- 89,6				- 89,6
Sonstige nicht finanzielle Schulden	- 50,5				- 50,5
<b>SUMME</b>	<b>- 3.146,1</b>	<b>- 2.932,2</b>	<b>- 49,8</b>	<b>- 24,0</b>	<b>- 3.480,7</b>
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
FLAC	- 2.932,2	- 2.621,8			- 3.266,4
Derivate HfT	- 49,8		- 49,8		- 49,8

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

TAB 41

**Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2013**

Mio. €	Bewertung (IAS 39)			Bewertung (IAS 17)	
	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2013	Fortgeführte Anschaffungskosten	Zeitwert erfolgswirksam	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2013	Zeitwert 31.12.2013
<b>Aktiva</b>					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3,6				3,6
LaR	0,1	0,1	0,0		0,1
AfS	3,5	3,5			3,5
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	23,8				23,8
LaR	21,8	21,8			21,8
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	2,0				2,0
Flüssige Mittel	110,7				110,7
LaR	110,7	110,7			110,7
<b>SUMME</b>	<b>138,1</b>	<b>136,1</b>	<b>0,0</b>		<b>138,1</b>
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
LaR	132,6	132,6			132,6
AfS	3,5	3,5			3,5
<b>Passiva</b>					
Finanzschulden	-2.583,7				-2.738,0
FLAC	-2.558,9	-2.558,9			-2.713,1
Schulden aus Leasingfinanzierung	-24,8			-24,8	-24,9
Sonstige Schulden	-141,1				-141,1
FLAC	-29,7	-29,7			-29,7
Derivate HFT	-2,3		-2,3		-2,3
Derivate im Hedge Accounting	-49,7	0,0	0,0		-49,7
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-59,4				-59,4
<b>SUMME</b>	<b>-2.724,8</b>	<b>-2.588,6</b>	<b>-2,3</b>	<b>-24,8</b>	<b>-2.879,1</b>
Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39					
FLAC	-2.588,6	-2.588,6			-2.742,8
Derivate HFT	-2,3		-2,3		-2,3

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

## 9. FINANZINSTRUMENTE

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

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

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

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

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

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

## 10. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Am 23. Januar 2014 hat die Gesellschafterin Saturea B.V. ein Paket von knapp 15,2 Millionen Aktien in einem beschleunigten Orderbuch-Verfahren veräußert, was zu einem Rückgang der Beteiligung von 28,65 % auf ca. 0,41 % führte. Damit sind die Saturea B.V. sowie deren gesetzliche Vertreter nicht mehr nahestehende Person im Sinne des IAS 24.

Hinsichtlich der Darstellung der IFRS 2-Programme: Long-Term-Incentive-Plan-Verträge mit Altgesellschaftern, LTI-Vorstandsanstellungsverträge sowie Abwicklungsverträge der Aufsichtsratsmitglieder verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013.

Für das Geschäftsjahr 2014 sehen die Anstellungsverträge der Vorstände ein Long-Term-Incentive-Programm vor, welches unter den gleichen Vertragsprämissen wie die LTI-Vergütung in 2013 steht. Am 25. März 2014 hat der Aufsichtsrat auf Empfehlung des Präsidiums des Aufsichtsrats beschlossen, den Vorstandsanstellungsvertrag für Holger Hentschel bis zum 1. Januar 2017 zu verlängern und die Vergütung rückwirkend zum 1. Januar 2014 zu erhöhen. Darüber hinaus haben sich bei den nahestehenden Personen und Unternehmen im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2013 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben.

## 11. SONSTIGES

Im Vergleich zum 31. Dezember 2013 ergaben sich keine Veränderungen im Bereich der Eventualverbindlichkeiten.

## 12. VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

In der Zusammensetzung des Vorstands ergaben sich bis zum 30. September 2014 keine Veränderungen gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2013.

Am 4. März 2014 haben die Aufsichtsratsmitglieder Heather Mulahasani, James Garman und Dr. Martin Hintze, die dem ehemaligen Großaktionär Saturea B.V. zuzurechnen waren, ihre Mandate mit Wirkung zum 2. April 2014 niedergelegt. Der Vorstand und der Aufsichtsrat der LEG Immobilien AG haben in der ordentlichen Hauptversammlung am 25. Juni 2014 beschlossen, den Aufsichtsrat auf sechs Personen zu reduzieren.

### 13. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 9. Oktober 2014 hat die LEG Immobilien AG einen Kaufvertrag über die Übernahme von Geschäftsanteilen sowie eines Immobilienportfolios von rund 9.600 Wohneinheiten der Deutschen Annington unterzeichnet. Das Portfolio verteilt sich über verschiedene Standorte in NRW mit Mönchengladbach, Wuppertal und Leverkusen als den wichtigsten lokalen Märkten. Die aktuelle Nettokaltmiete liegt bei rund 35 Mio. Euro pro Jahr, die Miete pro qm auf einem Niveau von 4,76 Euro und der Leerstand bei 3,9%. Im Rahmen der Transaktion werden 55 Mitarbeiter (FTE) übernommen. Nach kartellrechtlicher Zustimmung erfolgte der Vollzug der Transaktion am 23. Oktober 2014.

Zum 1. November 2014 wird die LEG den Erwerb als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 behandeln, da wesentliche Geschäftsprozesse erworben worden sind. Die vorläufige Gegenleistung für den Unternehmenserwerb beträgt 459,4 Mio. Euro. Die Ermittlung des Kaufpreises erfolgte auf Basis der Planbilanzen zum 30. September 2014 und wird erst nach Vorliegen der endgültigen Bilanzen finalisiert. Die Transaktionskosten belaufen sich derzeit auf 12,7 Mio. Euro. Im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses wurden Vermögenswerte und Schulden übernommen. Der Fair Value der übernommenen Immobilienwerte beträgt laut Gutachten zum Erwerbszeitpunkt 453,7 Mio. Euro. (Davon entfallen auf die Aktionäre der LEG 429,6 Mio. Euro und auf nicht beherrschende Anteile 24,1 Mio. Euro.) Der Anteil der nicht beherrschenden Gesellschafter beträgt an der Gladbau GmbH 5,1% und an der GEWG GmbH 5,1% und wird in Höhe des Anteils am erworbenen Nettovermögen bewertet. Das vorläufige Net Working Capital beinhaltet im Wesentlichen Vorräte, liquide Mittel, sonstige Vermögenswerte sowie erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen, sonstige Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten. Darüber hinaus verfügten die übernommenen Gesellschaften vor Kauf durch die Deutsche Annington bzw. LEG über steuerliche Verlustvorträge, für die aber aufgrund der Unsicherheit, ob die Verlustvorträge nicht durch einen der beiden Erwerbe weggefallen und ob sie in der zukünftigen Struktur der LEG nutzbar sind, voraussichtlich keine aktiven latenten Steuern gebildet werden können. Im Rahmen des Erwerbs wurden Pensionsverpflichtungen gegenüber Mitarbeitern in Höhe von 15,7 Mio. Euro sowie finanzielle Verbindlichkeiten übernommen.

Auf Basis der bisher vorliegenden Informationen wird sich ein Goodwill ergeben.

Aufgrund der zeitlichen Nähe zwischen dem Erwerbszeitpunkt und dem Veröffentlichungszeitpunkt des Konzernzwischenabschlusses lagen zum Aufstellungszeitpunkt nicht die erforderlichen Informationen vor, um eine vollständige Allokation des Kaufpreises auf die beizulegenden Zeitwerte der erworbenen Vermögenswerte und Schulden entsprechend den IFRS-Vorgaben vorzunehmen.

Gleichzeitig hat die LEG Immobilien AG eine Erhöhung des Grundkapitals um nominal 4.100.000 Euro gegen Ausgabe von 4.100.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien der Gesellschaft, zu je 50,00 Euro vorgenommen. Die Aktien wurden im Rahmen eines sogenannten beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens institutionellen Investoren angeboten. Der Nettoemissionserlös soll für die Fortsetzung der Akquisitionsstrategie und somit zur Generierung von weiteren positiven Skaleneffekten bei gleichzeitiger Optimierung der Kapitalstruktur eingesetzt werden.

Darüber hinaus wurden bei dem beschleunigten Bookbuilding-Verfahren am 9. Oktober 2014 2.365.940 Aktien aus dem Bestand der Perry Luxco RE S.à r.l. platziert. Damit beträgt ihr Stimmrechtsanteil an der LEG Immobilien AG 2,99% (dies entspricht 1.711.902 Stimmrechten) und unterschreitet die Schwelle von 3%. Die Umplatzierung der Aktien der Altaktionärin trägt zu einer weiteren Erhöhung des Streubesitzes der LEG-Aktie bei.

Im Rahmen der Akquisitionsfinanzierung diverser Immobilienportfolios hat eine Valutierung in Höhe von 38,0 Mio. Euro per 22. Oktober 2014 stattgefunden.

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

Düsseldorf, den 14. November 2014

LEG Immobilien AG

Der Vorstand

**Thomas Hegel**, Erftstadt (CEO)

**Eckhard Schultz**, Neuss (CFO)

**Holger Hentschel**, Erkrath (COO)

# VERSICHERUNG GESETZLICHER VERTRETER

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

Düsseldorf, den 14. November 2014

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Der Vorstand

**Thomas Hegel** (CEO)

**Eckhard Schultz** (CFO)

**Holger Hentschel** (COO)

# WEITERE INFORMATIONEN

- 43 TABELLEN- UND GRAFIKVERZEICHNIS
- 44 FINANZKALENDER
- 45 KONTAKT/IMPRESSUM

# TABELLEN- UND GRAFIKVERZEICHNIS

## Tabellenübersicht

AN DIE AKTIONÄRE			Seite
TAB 1	Kennzahlen		2
TAB 2	Kennzahlen der Aktie		7
TAB 3	Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte		10
TAB 4	Performance des LEG-Portfolios		10
TAB 5	Marktsegmente		12
ZWISCHENLAGEBERICHT			Seite
TAB 6	Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung		14
TAB 7	Segmentberichterstattung 01.01. – 31.09.2014		15
TAB 8	Segmentberichterstattung 01.01. – 31.09.2013		15
TAB 9	Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung		16
TAB 10	Instandhaltung und Modernisierung des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands		17
TAB 11	Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		17
TAB 12	Veräußerung von Vorratsimmobilien		18
TAB 13	Sonstige Leistungen		18
TAB 14	Verwaltungs- und andere Aufwendungen		19
TAB 15	Finanzergebnis		19
TAB 16	Steuern vom Einkommen und Ertrag		20
TAB 17	Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO		21
TAB 18	Vermögenslage (verkürzte Bilanz)		22
TAB 19	EPRA-NAV		22
TAB 20	Loan-to-Value Ratio		23
TAB 21	Kapitalflussrechnung		23

## Grafikübersicht

AN DIE AKTIONÄRE			Seite
GR 1	Aktienkursentwicklung		6
GR 2	Aktionärsstruktur		7

## Tabellenübersicht

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS			Seite
TAB 22	Konzernbilanz		26
TAB 23	Konzerngesamtergebnisrechnung		27
TAB 24	Konzernerneigenkapitalveränderungsrechnung		28
TAB 25	Konzernkapitalflussrechnung		30
TAB 26	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		32
TAB 27	Finanzschulden		33
TAB 28	Restlaufzeiten der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung		33
TAB 29	Erlöse aus Vermietung und Verpachtung		33
TAB 30	Umsatzkosten und Ergebnis der Vermietung und Verpachtung		33
TAB 31	Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		34
TAB 32	Verwaltungs- und sonstige Aufwendungen		34
TAB 33	Zinserträge		34
TAB 34	Zinsaufwendungen		34
TAB 35	Ertragsteuern		35
TAB 36	Ergebnis je Aktie – unverwässert		35
TAB 37	Ergebnis je Aktie – verwässert		35
TAB 38	Segmentberichterstattung 01.01.– 31.09.2014		36
TAB 39	Segmentberichterstattung 01.01.– 31.09.2013		36
TAB 40	Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2014		37
TAB 41	Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2013		38

## FINANZKALENDER

### **LEG-Finanzkalender 2014**

---

---

Veröffentlichung Zwischenbericht  
zum 30. September 2014

**14. November 2014**

---

Veröffentlichung Geschäftsbericht 2014

**25. März 2015**

---

## KONTAKT/IMPRESSUM

### Herausgeber

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

### Kontakt

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

### Konzeption und Gestaltung

Kirchhoff Consult AG, Hamburg

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

LEG Immobilien AG  
Hans-Böckler-Straße 38  
D-40476 Düsseldorf  
Tel. +49 (0) 2 11 45 68-0  
[info@leg-nrw.de](mailto:info@leg-nrw.de)  
[www.leg-nrw.de](http://www.leg-nrw.de)