

---

# QUARTALS- BERICHT

# Q2

---

ZUM 30.06.2018

## KENNZAHLEN Q2 / 2018

### T1 – Kennzahlen

		Q2 2018	Q2 2017	+/- %/bp	01.01.– 30.06.2018	01.01.– 30.06.2017	+/- %/bp
<b>ERTRAGSLAGE</b>							
Nettokalmmiete	Mio. €	138,9	131,8	5,4	277,4	263,7	5,2
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	Mio. €	107,9	100,0	7,9	206,3	202,7	1,8
EBITDA	Mio. €	484,5	572,9	-15,4	576,6	668,5	-13,7
EBITDA bereinigt	Mio. €	105,1	96,0	9,5	199,9	193,8	3,1
EBT	Mio. €	450,0	513,3	-12,3	544,4	560,5	-2,9
Periodenergebnis	Mio. €	344,8	390,5	-11,7	423,0	423,3	-0,1
FFO I	Mio. €	82,2	73,6	11,7	156,4	148,8	5,1
FFO I pro Aktie	€	1,30	1,17	11,1	2,48	2,36	5,1
FFO II	Mio. €	82,2	72,8	12,9	155,7	148,1	5,1
FFO II pro Aktie	€	1,30	1,15	12,9	2,46	2,34	5,1
AFFO	Mio. €	41,3	52,4	-21,2	93,5	118,6	-21,2
AFFO pro Aktie	€	0,65	0,83	-21,2	1,48	1,88	-21,2
<b>PORTFOLIO</b>							
		30.06.2018	30.06.2017	+/- %/bp			
Wohneinheiten		130.224	127.063	2,5			
Ist-Miete	€/qm	5,59	5,39	3,7			
Ist-Miete (I-f-I)	€/qm	5,54	5,39	2,7			
EPRA-Leerstandsquote	%	3,9	3,7	+20 bp			
EPRA-Leerstandsquote (I-f-I)	%	3,4	3,5	-10 bp			
<b>BILANZ</b>							
		30.06.2018	31.12.2017	+/- %/bp			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	Mio. €	9.941,5	9.460,7	5,1			
Liquide Mittel	Mio. €	152,9	285,4	-46,4			
Eigenkapital	Mio. €	4.353,0	4.112,4	5,9			
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	4.324,5	4.299,6	0,6			
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	387,7	478,2	-18,9			
LTV	%	41,9	42,3	-40 bp			
Eigenkapitalquote	%	41,9	41,1	+80 bp			
Adj. EPRA-NAV, verwässert	Mio. €	6.088,2	5.753,0	5,8			
Adj. EPRA-NAV pro Aktie, verwässert	€	88,46	83,81	5,5			

bp = Basispunkte

## INHALT

	Portfolio	3
<hr/>		
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	7
7	Risiko- und Chancenbericht	16
	Prognosebericht	16
<hr/>		
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	Konzernbilanz	17
17	Konzerngesamtergebnisrechnung	18
	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	19
	Konzernkapitalflussrechnung	20
	Ausgewählte erläuternde Anhangangaben	21
	Versicherung der gesetzlichen Vertreter	31
<hr/>		
WEITERE INFORMATIONEN	Tabellenverzeichnis	32
32	Finanzkalender 2018 / Kontakt & Impressum	33

## PORTFOLIO

### PORTFOLIOSEGMENTIERUNG UND BESTAND

Das LEG-Portfolio wird mithilfe eines Scoringsystems in drei Marktcluster aufgeteilt: **Wachstumsmärkte**, **Stabile Märkte** und **Märkte mit höheren Renditen**. Die Indikatoren des Scoringsystems werden im Geschäftsbericht 2017 dargestellt.

Das Portfolio der LEG verteilt sich auf rund 170 Standorte in Nordrhein-Westfalen und umfasste zum 30. Juni 2018 insgesamt 130.224 Wohneinheiten mit durchschnittlich 64 qm sowie 1.245 Gewerbeeinheiten und 32.736 Garagen bzw. Stellplätze.

### PERFORMANCE DES LEG-PORTFOLIOS

#### Operative Entwicklung

Die Ist-Miete auf vergleichbarer Fläche lag am 30. Juni 2018 bei 5,54 Euro je qm. Dies entspricht einem Anstieg von 2,7 % gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres (5,39 Euro je qm/Monat).

Im frei finanzierten Bestand, der rund 74 % des LEG-Portfolios darstellt, konnte ein deutlicher Mietzuwachs von 3,5 % auf durchschnittlich 5,86 Euro je qm (like-for-like) erzielt werden. Hierzu haben alle Marktsegmente beigetragen. Die Ist-Miete in den Wachstumsmärkten stieg um 3,6 % auf 6,68 Euro je qm (like-for-like). In den stabilen Märkten wurde ein Zuwachs von 3,4 % auf ein durchschnittliches Mietniveau von 5,54 Euro je qm (like-for-like) erreicht. Die Märkte mit höheren Renditen verzeichneten ein Plus von 3,5 % auf 5,41 Euro je qm (like-for-like) gegenüber dem Vorjahresstichtag. Zugleich beschleunigte sich das Mietwachstum gegenüber den ersten drei Monaten 2018 aufgrund der allmählich einsetzenden Effekte aus dem Modernisierungsprogramm der LEG.

Im Jahr 2018 findet keine Anpassung der Kostenmieten statt. Daher stieg die durchschnittlich erzielte Miete im Segment der preisgebundenen Wohnungen nur geringfügig auf 4,76 Euro je qm (like-for-like; Vorjahresstichtag: 4,74 Euro je qm).

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche lag mit 3,4 % (like-for-like) leicht unter dem Vorjahresniveau. Die Bestände in den Wachstumsmärkten waren bei einer Vermietungsquote von 98,1 % (like-for-like) weiterhin nahezu vollständig vermietet. In den stabilen Märkten stieg die Vermietungsquote um 20 Basispunkte auf 96,9 % (like-for-like). Die Vermietungsquote in den Märkten mit höheren Renditen erhöhte sich ebenfalls um 20 Basispunkte auf 94,2 % (like-for-like), wozu unter anderem ein niedrigerer Leerstand an den beiden größten LEG-Standorten (Kreis Recklinghausen, Duisburg) beigetragen hat.

**T2 – Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte**

	30.06.2018				
	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete je qm	EPRA-Leerstands- quote in %
<b>WACHSTUMSMÄRKTE</b>	<b>41.341</b>	<b>31,7</b>	<b>2.735.144</b>	<b>6,26</b>	<b>2,6</b>
Kreis Mettmann	8.494	6,5	590.681	6,28	2,0
Münster	6.125	4,7	403.337	6,51	1,6
Düsseldorf	5.258	4,0	341.609	7,60	5,2
Sonstige Standorte	21.464	16,5	1.399.518	5,86	2,3
<b>STABILE MÄRKTE</b>	<b>47.565</b>	<b>36,5</b>	<b>3.057.680</b>	<b>5,27</b>	<b>3,5</b>
Dortmund	13.397	10,3	875.721	5,09	3,0
Mönchengladbach	6.445	4,9	408.421	5,58	1,9
Hamm	4.164	3,2	250.309	5,09	3,1
Sonstige Standorte	23.559	18,1	1.523.230	5,32	4,3
<b>MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN</b>	<b>39.468</b>	<b>30,3</b>	<b>2.409.889</b>	<b>5,20</b>	<b>6,3</b>
Kreis Recklinghausen	9.202	7,1	572.285	5,08	6,0
Duisburg	6.565	5,0	408.131	5,44	3,9
Märkischer Kreis	4.567	3,5	281.419	5,08	3,0
Sonstige Standorte	19.134	14,7	1.148.054	5,20	8,1
<b>AUßERHALB VON NRW</b>	<b>1.850</b>	<b>1,4</b>	<b>124.044</b>	<b>5,96</b>	<b>2,0</b>
<b>GESAMT</b>	<b>130.224</b>	<b>100,0</b>	<b>8.326.757</b>	<b>5,59</b>	<b>3,9</b>

**T3 – Performance des LEG-Portfolios**

		Wachstumsmärkte			Stabile Märkte		
		30.06.2018	31.03.2018	30.06.2017	30.06.2018	31.03.2018	30.06.2017
<b>Wohnungen preisgebunden</b>							
Anzahl		11.946	12.040	12.622	13.874	13.875	13.949
Fläche	qm	831.590	839.888	887.298	938.599	938.674	944.133
Ist-Miete	€/qm	5,03	5,00	4,99	4,67	4,67	4,66
EPRA-Leerstandsquote	%	0,9	0,9	0,7	2,4	2,6	2,7
<b>Wohnungen frei finanziert</b>							
Anzahl		29.395	29.258	26.318	33.691	33.694	33.064
Fläche	qm	1.906.273	1.895.256	1.688.857	2.118.693	2.119.006	2.080.199
Ist-Miete	€/qm	6,80	6,73	6,51	5,54	5,48	5,35
EPRA-Leerstandsquote	%	3,1	2,9	2,2	3,9	4,0	3,8
<b>Wohnungen gesamt</b>							
Anzahl		41.341	41.298	38.940	47.565	47.569	47.013
Fläche	qm	2.737.864	2.735.144	2.576.154	3.057.292	3.057.680	3.024.332
Ist-Miete	€/qm	6,26	6,19	5,98	5,27	5,23	5,13
EPRA-Leerstandsquote	%	2,6	2,5	1,8	3,5	3,6	3,5
<b>Gewerbe gesamt</b>							
Anzahl							
Fläche	qm						
<b>Garagen und Stellplätze gesamt</b>							
Anzahl							
<b>Sonstiges gesamt</b>							
Anzahl							

30.06.2017								
Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete je qm	EPRA-Leerstands- quote in %	Veränderung Ist-Miete in % like-for-like	Veränderung (Basispunkte) Leerstandsquote like-for-like		
<b>38.940</b>	<b>30,6</b>	<b>2.576.154</b>	<b>5,98</b>	<b>1,8</b>	<b>2,6</b>	<b>20</b>		
8.418	6,6	585.874	6,13	1,7	2,5	40		
6.075	4,8	403.395	6,36	0,6	2,0	0		
3.541	2,8	227.862	6,68	1,0	4,4	100		
20.906	16,5	1.359.024	5,69	2,3	2,6	-10		
<b>47.013</b>	<b>37,0</b>	<b>3.024.332</b>	<b>5,13</b>	<b>3,5</b>	<b>2,6</b>	<b>-20</b>		
13.164	10,4	862.626	4,98	2,1	2,0	40		
6.447	5,1	408.462	5,41	2,2	3,1	-40		
4.133	3,3	248.543	4,97	2,1	2,4	80		
23.269	18,3	1.504.701	5,17	4,8	2,8	-70		
<b>39.215</b>	<b>30,9</b>	<b>2.393.003</b>	<b>5,05</b>	<b>6,4</b>	<b>3,0</b>	<b>-20</b>		
9.136	7,2	568.455	4,97	6,6	2,2	-50		
6.549	5,2	406.666	5,25	5,0	3,6	-100		
4.552	3,6	280.622	4,88	3,2	4,0	-20		
18.978	14,9	1.137.260	5,05	7,5	2,8	30		
<b>1.895</b>	<b>1,5</b>	<b>127.321</b>	<b>5,73</b>	<b>2,6</b>	<b>3,4</b>	<b>-40</b>		
<b>127.063</b>	<b>100,0</b>	<b>8.120.811</b>	<b>5,39</b>	<b>3,7</b>	<b>2,7</b>	<b>-10</b>		

	Märkte mit höheren Renditen			Außerhalb von NRW			Gesamt		
	30.06.2018	31.03.2018	30.06.2017	30.06.2018	31.03.2018	30.06.2017	30.06.2018	31.03.2018	30.06.2017
	8.082	8.090	8.376	98	98	112	34.000	34.103	35.059
qm	531.386	531.864	549.551	7.733	7.733	8.910	2.309.308	2.318.159	2.389.892
€/qm	4,47	4,47	4,44	4,56	4,56	4,58	4,76	4,75	4,73
%	4,9	4,9	5,3	1,0	0,0	0,0	2,3	2,5	2,5
	31.386	31.401	30.839	1.752	1.752	1.783	96.224	96.105	92.004
qm	1.877.412	1.878.025	1.843.452	116.311	116.311	118.412	6.018.689	6.008.598	5.730.919
€/qm	5,41	5,34	5,23	6,05	6,02	5,82	5,92	5,85	5,67
%	6,6	6,7	6,7	2,0	1,7	2,8	4,3	4,3	4,0
	39.468	39.491	39.215	1.850	1.850	1.895	130.224	130.208	127.063
qm	2.408.797	2.409.889	2.393.003	124.044	124.044	127.321	8.327.997	8.326.757	8.120.811
€/qm	5,20	5,15	5,05	5,96	5,93	5,73	5,59	5,54	5,39
%	6,3	6,3	6,4	2,0	1,6	2,6	3,9	3,9	3,7
							1.245	1.245	1.163
qm							205.459	205.356	198.704
							32.736	32.735	31.482
							2.376	2.334	2.176

## Wertentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Aufgrund der anhaltend dynamischen Marktentwicklung wurde, wie bereits im Vorjahr, zum 30. Juni planmäßig eine unterjährige Neubewertung des Portfolios vorgenommen. Im Ergebnis erhöhte sich der Gesamtvermögenswert um 383,9 Mio. Euro. Dies entspricht einem Anstieg von 4,1% gegenüber dem Vermögenswert des Immobilienbestands zu Beginn des Geschäftsjahres (ohne Ankäufe). Bezogen auf den Quadratmeter ergibt sich für den Wohnimmobilienbestand insgesamt zum Ende des ersten Halbjahres ein Durchschnittswert von 1.144 Euro (31. Dezember 2017: 1.091 Euro je qm).

Die Mietrendite des Portfolios auf Basis von Ist-Mieten lag per 30. Juni 2018 bei 5,7% (Mietmultiplikator 17,5). Gemäß EPRA-Definition entspricht die Bewertung des Wohnportfolios einer anfänglichen Nettorendite (Net Initial Yield) von 4,3%.

### T4 – Marktsegmente

	Wohn- einheiten	Vermögens- wert Wohnen Mio. € <sup>1</sup>	Anteil am Vermögens- wert Wohnen %	Wert/qm (€)	Multiplikator Ist-Netto- kaltmiete	Vermögens- wert Gewerbe u. a. Mio. € <sup>2</sup>	Gesamt- vermögens- wert Mio. €
<b>WACHSTUMSMÄRKTE</b>	<b>41.341</b>	<b>4.439</b>	<b>47</b>	<b>1.620</b>	<b>21,8x</b>	<b>216</b>	<b>4.655</b>
Kreis Mettmann	8.494	895	9	1.518	20,3x	66	961
Münster	6.125	800	8	1.968	25,2x	43	843
Düsseldorf	5.258	706	7	2.070	23,4x	41	746
Sonstige Standorte	21.464	2.038	21	1.452	20,9x	66	2.105
<b>STABILE MÄRKTE</b>	<b>47.565</b>	<b>2.945</b>	<b>31</b>	<b>962</b>	<b>15,5x</b>	<b>101</b>	<b>3.046</b>
Dortmund	13.397	924	10	1.050	17,5x	31	955
Mönchengladbach	6.445	410	4	1.002	15,0x	11	421
Hamm	4.164	221	2	881	14,4x	4	225
Sonstige Standorte	23.559	1.390	15	914	14,6x	56	1.445
<b>MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN</b>	<b>39.468</b>	<b>2.004</b>	<b>21</b>	<b>828</b>	<b>14,0x</b>	<b>59</b>	<b>2.062</b>
Kreis Recklinghausen	9.202	473	5	814	14,1x	17	489
Duisburg	6.565	387	4	944	14,8x	22	409
Märkischer Kreis	4.567	209	2	743	12,4x	2	211
Sonstige Standorte	19.134	935	10	814	14,0x	18	953
<b>NRW-PORTFOLIO</b>	<b>128.374</b>	<b>9.387</b>	<b>98</b>	<b>1.142</b>	<b>17,5x</b>	<b>376</b>	<b>9.763</b>
Portfolio außerhalb NRW	1.850	156	2	1.251	17,7x	2	158
<b>GESAMTPORTFOLIO</b>	<b>130.224</b>	<b>9.543</b>	<b>100</b>	<b>1.144</b>	<b>17,5x</b>	<b>378</b>	<b>9.921</b>
Erbbaurechte + unbebaute Flächen							36
<b>Gesamt Immobilienbewertung (IAS 40 / IFRS 5)<sup>3</sup></b>							<b>9.957</b>
Vorräte (IAS 2)							3
Eigegenutzte Immobilien (IAS 16)							22
Bauvorbereitungs- und Baukosten (IAS 40 AIB)							0
Geleistete Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien							0
Finance Lease (außerhalb der Immobilienbewertung)							3
Konsolidierungseffekte							0
<b>GESAMTBILANZ<sup>3</sup></b>							<b>9.986</b>

<sup>1</sup> Davon ausgenommen sind 375 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 418 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

<sup>2</sup> Davon ausgenommen sind 418 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 375 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien, Gewerbe- und sonstige Einheiten, Garagen und Stellplätze sowie eigegenutzte Immobilien.

<sup>3</sup> Darin sind für zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte in Höhe von 19,2 Mio. Euro enthalten.

## ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Zur Definition einzelner Kennzahlen und Begriffe wird an dieser Stelle auf das Glossar des Geschäftsberichts 2017 verwiesen.

### Ertragslage

#### T5 – Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

Mio. €	Q2 2018	Q2 2017	01.01.– 30.06.2018	01.01.– 30.06.2017
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	107,9	100,0	206,3	202,7
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,8	-0,5	-0,7
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	383,9	480,1	383,9	480,1
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,5	-0,5	-1,2	-1,6
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0,7	1,3	2,2	2,7
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-9,9	-9,4	-19,3	-19,3
Andere Erträge	0,2	0,1	0,4	0,2
<b>OPERATIVES ERGEBNIS</b>	<b>482,1</b>	<b>570,8</b>	<b>571,8</b>	<b>664,1</b>
Zinserträge	0,2	0,2	0,3	0,2
Zinsaufwendungen	-23,1	-25,7	-47,4	-64,5
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	0,2	0,1	2,6	2,7
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	-9,4	-32,1	17,1	-42,0
<b>FINANZERGEBNIS</b>	<b>-32,1</b>	<b>-57,5</b>	<b>-27,4</b>	<b>-103,6</b>
<b>ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN</b>	<b>450,0</b>	<b>513,3</b>	<b>544,4</b>	<b>560,5</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-105,2	-122,8	-121,4	-137,2
<b>PERIODENERGEBNIS</b>	<b>344,8</b>	<b>390,5</b>	<b>423,0</b>	<b>423,3</b>

Im Berichtszeitraum (1. Januar bis 30. Juni 2018) konnten die Erlöse aus Nettokaltmieten um 5,2 % (Anstieg um 13,7 Mio. Euro) gegenüber dem Vergleichszeitraum (1. Januar bis 30. Juni 2017) gesteigert werden. Aufgrund der im Vergleich zum niedrigen Vorjahresniveau planmäßig angestiegenen Instandhaltungsaufwendungen entwickelte sich das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung unterproportional mit einem Anstieg um 1,8 % auf 206,3 Mio. Euro.

Das bereinigte EBITDA wurde um 3,1% auf 199,9 Mio. Euro gesteigert. Aufgrund des Effekts aus den planmäßig angestiegenen Instandhaltungsaufwendungen ist die bereinigte EBITDA-Marge gegenüber dem Vergleichszeitraum von 73,5 % auf 72,1 % leicht zurückgegangen.

Im Berichtszeitraum ist der Rückgang des operativen Ergebnisses um 92,3 Mio. Euro im Wesentlichen auf das um 96,2 Mio. Euro niedrigere Bewertungsergebnis der Immobilien zurückzuführen.

Der Rückgang der Zinsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus im Vergleichszeitraum abgeschlossenen Refinanzierungen, die höhere Zinsaufwendungen in Form von Ablösegebühren für fixe und variable Darlehen sowie zusätzliche Darlehensamortisation in Höhe von rund 12 Mio. Euro verursachten.

Trotz eines Anstiegs der durchschnittlichen Nettoverschuldung sank der zahlungswirksame Zinsaufwand um 1,7 Mio. Euro auf -38,8 Mio. Euro.

Für den Berichtszeitraum wurden effektive Ertragsteuern in Höhe von -4,1 Mio. Euro erfolgswirksam erfasst.



## Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

### T 6 – Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Mio. €	Q2 2018	Q2 2017	01.01.– 30.06.2018	01.01.– 30.06.2017
Nettokaltmieten	138,9	131,8	277,4	263,7
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	-1,4	-2,4	-4,2	-3,5
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-11,2	-11,1	-26,7	-20,9
Personalaufwand	-15,3	-13,2	-30,3	-26,6
Wertberichtigung Mietforderungen	-1,9	-1,8	-4,3	-3,7
Abschreibungen	-1,5	-1,4	-3,0	-2,8
Sonstiges	0,3	-1,9	-2,6	-3,5
<b>ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>107,9</b>	<b>100,0</b>	<b>206,3</b>	<b>202,7</b>
<b>NET OPERATING INCOME-MARGE (IN %)</b>	<b>77,7</b>	<b>75,9</b>	<b>74,4</b>	<b>76,9</b>
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	2,4	0,2	3,7	0,4
Abschreibungen	1,5	1,4	3,0	2,8
<b>BEREINIGTES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>111,8</b>	<b>101,6</b>	<b>213,0</b>	<b>205,9</b>
<b>BEREINIGTE NET OPERATING INCOME-MARGE (IN %)</b>	<b>80,5</b>	<b>77,1</b>	<b>76,8</b>	<b>78,1</b>

Die LEG-Gruppe konnte im Berichtszeitraum das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 3,6 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum steigern. Wesentlicher Treiber der Entwicklung waren die um 13,7 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten. Die Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche konnte im Berichtszeitraum um 2,7 % im Jahresvergleich zulegen. Gegenläufig wirkten sich der Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen um 5,8 Mio. Euro und der Personalaufwendungen um 3,7 Mio. Euro aus. Letzterer ist im Wesentlichen auf Projektkosten mit Einmalcharakter zurückzuführen.

Bereinigt um den Effekt der selbst erbrachten Instandhaltungsleistungen entwickelten sich die vermietungsbezogenen Personalaufwendungen mit 2,0 % unterproportional zur Nettokaltmiete (Anstieg um 5,2 %).

Die bereinigte NOI-Marge liegt in Folge der erhöhten Instandhaltungsaufwendungen mit 76,8 % leicht unter dem Wert des Vergleichszeitraums (78,1 %). Die NOI-Marge vor Instandhaltungsaufwendungen konnte hingegen weiter zulegen.

Die EPRA-Leerstandsquote, welche die durch Leerstand entgangenen Mieterlöse in Relation zu den potenziellen Mieterlösen bei Vollvermietung setzt, liegt auf vergleichbarer Basis bei 3,4 % zum 30. Juni 2018.

### T 7 – EPRA-Leerstandsquote

Mio. €	30.06.2018	30.06.2017
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	19,6	18,7
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	23,3	19,8
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	577,3	538,9
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	600,7	541,6
<b>EPRA-LEERSTANDSQUOTE – LIKE-FOR-LIKE (IN %)</b>	<b>3,4</b>	<b>3,5</b>
<b>EPRA-LEERSTANDSQUOTE – GESAMT (IN %)</b>	<b>3,9</b>	<b>3,7</b>

Im zweiten Quartal 2018 wurden in Folge des laufenden strategischen Investitionsprogramms deutlich mehr wertsteigernde Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt als im Vergleichszeitraum. Infolgedessen stiegen im Berichtszeitraum die Gesamtinvestitionen auf 11,3 Euro/qm sowie die Aktivierungsquote deutlich auf 63,2 % an.

**T8 – Instandhaltung und Modernisierung des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands**

Mio. €	Q2 2018	Q2 2017	01.01.– 30.06.2018	01.01.– 30.06.2017
Instandhaltungsaufwand des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands	17,3	16,8	35,6	29,7
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	40,0	21,2	61,2	30,2
<b>GESAMTINVESTITION</b>	<b>57,3</b>	<b>38,0</b>	<b>96,8</b>	<b>59,9</b>
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	8,53	8,30	8,54	8,31
<b>DURCHSCHNITTLICHE INVESTITIONEN (€ JE QM)</b>	<b>6,7</b>	<b>4,6</b>	<b>11,3</b>	<b>7,2</b>

Im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres werden die Investitionen in Großprojekte saisonbedingt planmäßig ansteigen.

Von den Gesamtinvestitionen im Berichtszeitraum entfielen 2,3 Mio. Euro auf nach dem Beginn des Vergleichszeitraums neu erworbene Bestände.

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

**T9 – Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

Mio. €	Q2 2018	Q2 2017	01.01.– 30.06.2018	01.01.– 30.06.2017
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3,5	0,1	13,6	57,3
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3,5	-0,8	-13,7	-57,7
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,1	-0,4	-0,3
<b>ERGEBNIS AUS VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,8</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,7</b>

Im Berichtszeitraum wurden weniger als Finanzinvestition gehaltene Immobilien veräußert. Die Erlöse aus Verkäufen lagen bei 13,6 Mio. Euro und betreffen im Wesentlichen Verkäufe von Immobilien, die zum 31. Dezember 2017 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen und auf den kaufvertraglich vereinbarten Immobilienwert bewertet wurden.

**Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien**

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

Der zum 30. Juni 2018 im Vorratsvermögen verbliebene Immobilienbestand beträgt noch 2,5 Mio. Euro, davon 1,1 Mio. Euro Grundstücke in der Erschließung.

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

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtszeitraum 383,9 Mio. Euro. Auf Basis des Immobilienbestandes zu Beginn des Geschäftsjahres entspricht dies einem Anstieg von 4,1%.

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS 5 Objekte) liegt zum 30. Juni 2018 inkl. Ankäufen bei 1.144 Euro/qm (31. Dezember 2017: 1.091 Euro/qm).

Die Portfoliowertsteigerung liegt im ersten Halbjahr 2018 um 96,2 Mio. Euro unter dem Wert der Vergleichsperiode, was vor allem auf eine geringere Anpassung bei der Entwicklung der Ist- und Zielmieten zurückzuführen ist.

## Verwaltungs- und andere Aufwendungen

### T10 – Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Mio. €	Q2 2018	Q2 2017	01.01.– 30.06.2018	01.01.– 30.06.2017
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3,1	-4,0	-6,3	-7,6
Personalaufwand	-6,3	-5,1	-12,0	-10,8
Bezogene Leistungen	-0,2	-0,2	-0,5	-0,6
Abschreibungen	-0,3	-0,1	-0,5	-0,3
<b>VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN</b>	<b>-9,9</b>	<b>-9,4</b>	<b>-19,3</b>	<b>-19,3</b>
Abschreibungen	0,3	0,1	0,5	0,3
Projektkosten mit Einmalcharakter und außerordentliche oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge	1,5	1,6	1,9	2,8
<b>BEREINIGTE VERWALTUNGS-AUFWENDUNGEN</b>	<b>-8,1</b>	<b>-7,7</b>	<b>-16,8</b>	<b>-16,2</b>

Die Verwaltungs- und anderen Aufwendungen zeigen sich in den ersten sechs Monaten dieses Geschäftsjahres mit 19,3 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahreszeitraum unverändert.

Die fortlaufenden Verwaltungsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum leicht angestiegen.

## Finanzergebnis

### T11 – Finanzergebnis

Mio. €	Q2 2018	Q2 2017	01.01.– 30.06.2018	01.01.– 30.06.2017
Zinserträge	0,2	0,2	0,3	0,2
Zinsaufwendungen	-23,1	-25,7	-47,4	-64,5
<b>ZINSERGEBNIS (NETTO)</b>	<b>-22,9</b>	<b>-25,5</b>	<b>-47,1</b>	<b>-64,3</b>
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	0,2	0,1	2,6	2,7
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-	-	-	-
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-9,4	-32,1	17,1	-42,0
<b>FINANZERGEBNIS</b>	<b>-32,1</b>	<b>-57,5</b>	<b>-27,4</b>	<b>-103,6</b>

Der Zinsaufwand aus Darlehensamortisation sank gegenüber dem Vergleichszeitraum um 8,8 Mio. Euro auf 5,8 Mio. Euro. Hierin ist die Bewertung der Wandelanleihe und Unternehmensanleihe zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe von 5,0 Mio. Euro (Vorjahr: 3,7 Mio. Euro) enthalten. Der einmalige zusätzliche Amortisationsaufwand im Rahmen von Refinanzierungen betrug im Berichtszeitraum 0 Mio. Euro (Vorjahr: 4,9 Mio. Euro). Die im Vorjahr durchgeführten Refinanzierungen verringerten zudem die Amortisationseffekte in der aktuellen Berichtsperiode.

Im Jahresvergleich konnte eine weitere Absenkung der Durchschnittsverzinsung auf 1,75 % zum 30. Juni 2018 (30. Juni 2017: 1,85 %) bei einer Durchschnittslaufzeit von 7,83 Jahren erreicht werden (30. Juni 2017: 8,98 Jahre).

Erhaltene Gewinnanteile aus Beteiligungsunternehmen lagen im Berichtszeitraum mit 2,4 Mio. Euro um 0,3 Mio. Euro niedriger als im Vergleichszeitraum.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultierte im Berichtszeitraum vorrangig aus den Marktwertänderungen der eingebetteten Derivate aus der Wandelschuldverschreibung von 16,9 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 42,3 Mio. Euro).

## Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Im Berichtszeitraum wurde eine effektive Konzernsteuquote in Höhe von 22,7 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung angenommen (Vergleichszeitraum: 22,5 %).

Das im Vergleich zur Vorperiode niedrigere Ergebnis aus der unterjährigen Immobilienbewertung trägt maßgeblich zum Rückgang der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag um 15,8 Mio. Euro auf 121,4 Mio. Euro im Berichtszeitraum bei.

**T 12 – Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Mio. €	Q2 2018	Q2 2017	01.01.– 30.06.2018	01.01.– 30.06.2017
Laufende Ertragsteuern	-2,7	-1,9	-4,1	-3,3
Latente Steuern	-102,5	-120,9	-117,3	-133,9
<b>STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG</b>	<b>-105,2</b>	<b>-122,8</b>	<b>-121,4</b>	<b>-137,2</b>

**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 adjus-

tierter 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:

**T 13 – Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO**

Mio. €	Q2 2018	Q2 2017	01.01.– 30.06.2018	01.01.– 30.06.2017
Nettokalnmieten	138,9	131,8	277,4	263,7
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	-1,4	-2,4	-4,2	-3,5
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-11,2	-11,1	-26,7	-20,9
Personal	-15,3	-13,2	-30,3	-26,6
Wertberichtigungen Mietforderungen	-1,9	-1,8	-4,3	-3,7
Sonstiges	0,1	-1,9	-2,7	-3,5
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	2,4	0,2	3,7	0,4
<b>LAUFENDES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>111,6</b>	<b>101,6</b>	<b>212,9</b>	<b>205,9</b>
<b>LAUFENDES ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN</b>	<b>1,4</b>	<b>1,9</b>	<b>3,4</b>	<b>3,8</b>
Personal	-6,3	-5,1	-12,0	-10,8
Sachaufwand	-3,3	-4,2	-6,7	-8,2
Projektkosten mit Einmalcharakter – Verwaltung	1,5	1,6	1,9	2,8
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>LAUFENDE VERWALTUNGS-AUFWENDUNGEN</b>	<b>-8,1</b>	<b>-7,7</b>	<b>-16,8</b>	<b>-16,2</b>
Andere Erträge	0,2	0,2	0,4	0,3
<b>BEREINIGTES EBITDA</b>	<b>105,1</b>	<b>96,0</b>	<b>199,9</b>	<b>193,8</b>
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-19,4	-19,6	-38,8	-40,5
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Vermietungsgeschäft	-2,6	-1,9	-3,6	-3,2
<b>FFO I (VOR BEREINIGUNG VON NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILEN)</b>	<b>83,1</b>	<b>74,5</b>	<b>157,5</b>	<b>150,1</b>
Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen	-0,9	-0,9	-1,1	-1,3
<b>FFO I (NACH BEREINIGUNG VON NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILEN)</b>	<b>82,2</b>	<b>73,6</b>	<b>156,4</b>	<b>148,8</b>
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,1	-0,8	-0,1	-0,7
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,1	-	-0,6	-
<b>FFO II (INKL. VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN)</b>	<b>82,2</b>	<b>72,8</b>	<b>155,7</b>	<b>148,1</b>
CAPEX	-40,9	-21,2	-62,9	-30,2
<b>CAPEX-ADJUSTIERTER FFO I (AFFO)</b>	<b>41,3</b>	<b>52,4</b>	<b>93,5</b>	<b>118,6</b>

Der FFO I liegt im Berichtszeitraum mit 156,4 Mio. Euro um 5,1% höher als im Vergleichszeitraum (148,8 Mio. Euro). Der Anstieg ist trotz gestiegener Instandhaltungsaufwendungen insbesondere auf die positiven Effekte aus gestiegenen Nettokaltmieten inklusive der Effekte aus den getätigten Akquisitionen in Verbindung mit einer weiter gesunkenen Durchschnittsverzinsung zurückzuführen.

Die in Folge der Refinanzierung gesunkene Durchschnittsverzinsung zeigt sich auch im Anstieg des Zinsdeckungsgrads (Verhältnis von bereinigtem EBITDA zu zahlungswirksamen Zinsaufwendungen) von 479% im Vergleichszeitraum auf 515% im Berichtszeitraum bei auch leicht gesunkenem Nettoverschuldungsgrad.

### EPRA-Ergebnis je Aktie

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

#### T 14 – EPRA-Ergebnis je Aktie

Mio. €	Q2 2018	Q2 2017	01.01.– 30.06.2018	01.01.– 30.06.2017
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis	343,5	390,5	420,9	422,5
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-383,9	-480,1	-383,9	-480,1
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	0,8	1,3	1,7	2,3
Steueraufwand /-ertrag aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	0,1	2,7	0,6	2,7
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	9,4	28,4	-17,1	42,0
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	0,5	0,6	0,6	0,8
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	99,4	125,1	110,3	121,4
Refinanzierungsaufwendungen	-	-	-	5,3
Übrige Zinsaufwendungen	0,1	-	0,1	6,5
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	0,5	0,2	0,5	-0,1
<b>EPRA-PERIODENERGEBNIS</b>	<b>70,4</b>	<b>68,7</b>	<b>133,7</b>	<b>123,3</b>
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	63.188.185	63.188.185	63.188.185	63.188.185
= EPRA-Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	1,11	1,09	2,12	1,95
Potenziell verwässernde Aktien	5.635.729	5.455.398	5.635.729	5.455.398
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	0,3	0,3	0,6	0,6
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	1,1	1,5	2,7	2,9
EPRA-Periodenergebnis (verwässert)	71,8	70,5	137,0	126,8
Anzahl verwässerter Aktien	68.823.914	68.643.583	68.823.914	68.643.583
<b>= EPRA-ERGEBNIS JE AKTIE (VERWÄSSERT) IN €</b>	<b>1,04</b>	<b>1,03</b>	<b>1,99</b>	<b>1,85</b>

### Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden im Berichtszeitraum neu bewertet. Der hieraus resultierende Bewertungseffekt in Höhe von 383,9 Mio. Euro (Vorjahr: 480,1 Mio. Euro) trägt maßgeblich zum Anstieg des Postens gegenüber dem 31. Dezember 2017 bei. Weiterhin wirken sich Zugänge aus Ankäufen in Höhe von 36,2 Mio. Euro sowie Aktivierungen von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 61,2 Mio. Euro auf den Bestand zum 30. Juni 2018 aus.

Die unterjährige Erfassung des Grundsteueraufwands für das verbleibende Geschäftsjahr als andere Vorräte (11,2 Mio. Euro), die Abgrenzung von im Voraus gezahlten Betriebskosten in Höhe von 27,9 Mio. Euro sowie die Entwicklung der Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten (Anstieg um 3,8 Mio. Euro) tragen maßgeblich zur Entwicklung der kurzfristigen Vermögenswerte bei.

Der Bestand an flüssigen Mitteln ist gegenüber dem Vergleichsstichtag um –132,5 Mio. Euro auf 152,9 Mio. Euro zurückgegangen. Hierzu trugen ein Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit (130,1 Mio. Euro) und Auszahlungen für Ankäufe und Modernisierungen (netto –90,8 Mio. Euro) bei. Die Finanzierung der Investitionen führte zu einem Mittelzufluss aus der Aufnahme von Darlehen in Höhe von 200,2 Mio. Euro. Demgegenüber standen planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen von –173,6 Mio. Euro. Für das Geschäftsjahr 2017 wurde eine Dividende in Höhe von 192,1 Mio. Euro ausgeschüttet.

Die Eigenkapitalentwicklung seit dem 31. Dezember 2017 ist im Wesentlichen durch das Periodenergebnis von 423,0 Mio. Euro sowie die Dividendenausschüttung von 192,1 Mio. Euro geprägt.

In den anderen langfristigen Schulden stiegen die passiven latenten Steuern – maßgeblich geprägt durch die Neubewertung der Immobilien zum 30. Juni 2018 – um 117,3 Mio. Euro.

#### T15 – Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

Mio. €	30.06.2018	31.12.2017
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	9.941,5	9.460,7
Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0,0	0,0
Andere langfristige Vermögenswerte	177,3	172,3
Langfristige Vermögenswerte	10.118,8	9.633,0
Forderungen und übrige Vermögenswerte	103,7	63,7
Flüssige Mittel	152,9	285,4
Kurzfristige Vermögenswerte	256,6	349,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	19,2	30,9
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>10.394,6</b>	<b>10.013,0</b>
Eigenkapital	4.353,0	4.112,4
Finanzschulden (langfristig)	3.936,8	3.821,4
Andere langfristige Schulden	1.267,6	1.158,8
Langfristiges Fremdkapital	5.204,4	4.980,2
Finanzschulden (kurzfristig)	387,7	478,2
Andere kurzfristige Schulden	449,5	442,2
Kurzfristiges Fremdkapital	837,2	920,4
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>10.394,6</b>	<b>10.013,0</b>

## Net Asset Value (NAV)

Eine weitere für die Immobilienwirtschaft relevante Kennzahl stellt der NAV dar. Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem Glossar des Geschäftsberichts 2017 entnommen werden.

Die LEG-Gruppe weist zum 30. Juni 2018 einen unverwässerten EPRA-NAV in Höhe von 5.576,6 Mio. Euro aus. Effekte aus der möglichen Wandlung der Wandelanleihe werden durch die zusätzliche Berechnung eines verwässerten EPRA-NAV dargestellt. Nach weiterer Bereinigung der Goodwill-Effekte ergibt sich zum Berichtsstichtag ein adjustierter, verwässerter EPRA-NAV von 6.088,2 Mio. Euro.

## T16 – EPRA-NAV

Mio. €	30.06.2018 unverwässert	30.06.2018 Effekt Ausübung Wandel- anleihen/ Optionen	30.06.2018 verwässert	31.12.2017 unverwässert	31.12.2017 Effekt Ausübung Wandel- anleihen/ Optionen	31.12.2017 verwässert
<b>AUF DIE ANTEILSEIGNER DES MÜTTERUNTERNEHMENS ENTFALLENDEN EIGENKAPITAL</b>	<b>4.326,1</b>	–	<b>4.326,1</b>	<b>4.087,4</b>	–	<b>4.087,4</b>
<b>NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE</b>	<b>26,9</b>	–	<b>26,9</b>	<b>25,0</b>	–	<b>25,0</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>	<b>4.353,0</b>	–	<b>4.353,0</b>	<b>4.112,4</b>	–	<b>4.112,4</b>
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	–	564,3	564,3	–	559,2	559,2
<b>NAV</b>	<b>4.326,1</b>	<b>564,3</b>	<b>4.890,4</b>	<b>4.087,4</b>	<b>559,2</b>	<b>4.646,6</b>
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	242,3	–	242,3	259,8	–	259,8
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	11,3	–	11,3	12,7	–	12,7
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.029,0	–	1.029,0	918,7	–	918,7
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert	–32,1	–	–32,1	–32,1	–	–32,1
<b>EPRA-NAV</b>	<b>5.576,6</b>	<b>564,3</b>	<b>6.140,9</b>	<b>5.246,5</b>	<b>559,2</b>	<b>5.805,7</b>
<b>ANZAHL STAMMAKTIE</b>	<b>63.188.185</b>	<b>5.635.729</b>	<b>68.823.914</b>	<b>63.188.185</b>	<b>5.455.398</b>	<b>68.643.583</b>
<b>EPRA-NAV PRO AKTIE</b>	<b>88,25</b>	–	<b>89,23</b>	<b>83,03</b>	–	<b>84,58</b>
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	52,7	–	52,7	52,7	–	52,7
<b>ADJUSTIERTER EPRA-NAV (OHNE EFFEKTE AUS DEM FIRMENWERT)</b>	<b>5.523,9</b>	<b>564,3</b>	<b>6.088,2</b>	<b>5.193,8</b>	<b>559,2</b>	<b>5.753,0</b>
<b>ADJUSTIERTER EPRA-NAV PRO AKTIE</b>	<b>87,42</b>	–	<b>88,46</b>	<b>82,20</b>	–	<b>83,81</b>
<b>EPRA-NAV</b>	<b>5.576,6</b>	<b>564,3</b>	<b>6.140,9</b>	<b>5.246,5</b>	<b>559,2</b>	<b>5.805,7</b>
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	–242,3	–	–242,3	–259,8	–	–259,8
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	–11,3	–	–11,3	–12,7	–	–12,7
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–1.029,0	–	–1.029,0	–918,7	–	–918,7
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert	32,1	–	32,1	32,1	–	32,1
Zeitwertbewertung der Finanzschulden	–178,0	–	–178,0	–286,6	–	–286,6
Wertanstieg als Finanzinvestition gehaltene Immobilien aufgrund Zeitwertbewertung der Finanzschulden	83,8	–	83,8	74,8	–	74,8
<b>EPRA-NNNAV</b>	<b>4.231,9</b>	<b>564,3</b>	<b>4.796,2</b>	<b>3.875,6</b>	<b>559,2</b>	<b>4.434,8</b>
<b>EPRA-NNNAV pro Aktie</b>	<b>66,97</b>	–	<b>69,69</b>	<b>61,33</b>	–	<b>64,61</b>

## Loan-to-Value-Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung zum Ende des Berichtszeitraums hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2017 leicht erhöht. Gegenläufig wirkte die Neubewertung der Immobilien, wodurch sich zum Zwischenberichtsstichtag ein Loan-to-Value-Verhältnis (LTV) in Höhe von 41,9 % ergibt (31. Dezember 2017: 42,3 %).

### T 17 – Loan-to-Value Ratio

Mio. €	30.06.2018	31.12.2017
Finanzschulden	4.324,5	4.299,6
Abzüglich flüssige Mittel	152,9	285,4
<b>NETTOFINANZ- VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>4.171,6</b>	<b>4.014,2</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	9.941,5	9.460,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	19,2	30,9
Vorauszahlungen auf als Finanz- investition gehaltene Immobilien	–	–
<b>IMMOBILIENVERMÖGEN</b>	<b>9.960,7</b>	<b>9.491,6</b>
<b>LOAN TO VALUE RATIO (LTV) IN %</b>	<b>41,9</b>	<b>42,3</b>

## Finanzlage

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 423,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: Periodenergebnis in Höhe von 423,3 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 4.353,0 Mio. Euro (31. Dezember 2017: 4.112,4 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 41,9 % (31. Dezember 2017: 41,1 %).

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

### T 18 – Kapitalflussrechnung

Mio. €	01.01. – 30.06.2018	01.01. – 30.06.2017
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	130,1	107,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	–94,2	–272,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	–168,4	159,3
<b>ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELFONDS</b>	<b>–132,5</b>	<b>–5,2</b>

Auch im Berichtszeitraum trugen höhere Einzahlungen aus Nettokaltmieten maßgeblich zum Anstieg des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit bei.

Akquisitionen sowie Modernisierungen des bestehenden Portfolios trugen mit Auszahlungen in Höhe von –103,4 Mio. Euro zum Cashflow aus Investitionstätigkeit bei. Darüber hinaus führten Einzahlungen aus veräußerten Objekten in Höhe von 12,6 Mio. Euro zu einem Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von –94,2 Mio. Euro.

Im ersten Halbjahr 2018 waren die Rückführung der Commercial Papers im Saldo von 100 Mio. Euro und laufende Tilgungen von Förderdarlehen und weiteren Bankdarlehen (–173,6 Mio. Euro) sowie die Dividendenzahlung (–192,1 Mio. Euro) die wesentlichen Treiber für den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von –168,4 Mio. Euro. Gegenläufig wirkten sich die Valutierungen in Höhe von 200,2 Mio. Euro aus.

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



## RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Die Risiken und Chancen, denen die LEG im Rahmen ihrer laufenden Geschäftstätigkeit ausgesetzt ist, wurden im Geschäftsbericht 2017 ausführlich dargestellt. Im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2018 sind keine weiteren Risiken eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen.

## PROGNOSE-BERICHT

Auf Basis der Entwicklung in den ersten sechs Monaten 2018 sieht die LEG sich insgesamt gut aufgestellt, ihre Gewinnziele für die Geschäftsjahre 2018 und 2019 zu bestätigen.

Die LEG hat zudem ihre Dividendenpolitik angepasst und im Mai 2018 bekannt gegeben, dass die Ausschüttungsquote ab der Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2018 auf 70% des FFO I (zuvor 65% des FFO I) erhöht wird.

Für detaillierte Erläuterungen zur Prognose wird an dieser Stelle auf den Geschäftsbericht 2017 (Seite 84 f.) verwiesen.

### T 19 – Prognose

#### AUSBLICK 2018

FFO I	Bandbreite von 315 Mio. Euro bis 323 Mio. Euro
Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche	ca. 3,0%
Leerstand auf vergleichbarer Fläche	leichter Rückgang gegenüber Geschäftsjahresende 2017
Investitionen	ca. 30 Euro je qm
LTV	max. 45%
Dividende	70% des FFO I

#### AUSBLICK 2019

FFO I	Bandbreite von 338 Mio. Euro bis 344 Mio. Euro
Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche	ca. 3,5%

## KONZERNBILANZ

### T20 – Konzernbilanz

#### Aktiva

Mio. €	30.06.2018	31.12.2017
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>10.118,8</b>	<b>9.633,0</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	9.941,5	9.460,7
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0,0	–
Sachanlagen	61,4	63,4
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	85,4	85,4
Anteile an assoziierten Unternehmen	9,5	9,5
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	12,6	3,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0,2	2,3
Aktive latente Steuern	8,2	8,7
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>256,6</b>	<b>349,1</b>
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	15,7	5,3
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	83,8	56,4
Forderungen aus Ertragsteuern	4,2	2,0
Flüssige Mittel	152,9	285,4
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>19,2</b>	<b>30,9</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>10.394,6</b>	<b>10.013,0</b>

#### Passiva

Mio. €	30.06.2018	31.12.2017
<b>Eigenkapital</b>	<b>4.353,0</b>	<b>4.112,4</b>
Gezeichnetes Kapital	63,2	63,2
Kapitalrücklage	611,2	611,2
Kumulierte sonstige Rücklagen	3.651,7	3.413,0
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	4.326,1	4.087,4
Nicht beherrschende Anteile	26,9	25,0
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>5.204,4</b>	<b>4.980,2</b>
Pensionsrückstellungen	147,1	148,6
Sonstige Rückstellungen	8,3	9,4
Finanzschulden	3.936,8	3.821,4
Sonstige Schulden	139,7	145,6
Passive latente Steuern	972,5	855,2
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>837,2</b>	<b>920,4</b>
Pensionsrückstellungen	5,9	7,0
Sonstige Rückstellungen	10,6	12,9
Steuerrückstellungen	0,2	0,2
Finanzschulden	387,7	478,2
Sonstige Schulden	421,1	413,6
Steuerschulden	11,7	8,5
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>10.394,6</b>	<b>10.013,0</b>

## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

### T21 – Konzerngesamtergebnisrechnung

Mio. €	Q2 2018	Q2 2017	01.01. – 30.06.2018	01.01. – 30.06.2017
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>107,9</b>	<b>100,0</b>	<b>206,3</b>	<b>202,7</b>
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	185,3	205,7	375,5	404,3
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-77,4	-105,7	-169,2	-201,6
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,8</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,7</b>
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3,5	0,1	13,6	57,3
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3,5	-0,8	-13,7	-57,7
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,1	-0,4	-0,3
<b>Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>383,9</b>	<b>480,1</b>	<b>383,9</b>	<b>480,1</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,5</b>	<b>-1,2</b>	<b>-1,6</b>
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	-	0,1	0,1	0,1
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-	-0,1	-0,1	-0,1
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,5	-0,5	-1,2	-1,6
<b>Ergebnis aus sonstigen Leistungen</b>	<b>0,7</b>	<b>1,3</b>	<b>2,2</b>	<b>2,7</b>
Erlöse aus sonstigen Leistungen	2,5	2,9	5,4	5,8
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-1,8	-1,6	-3,2	-3,1
<b>Verwaltungs- und andere Aufwendungen</b>	<b>-9,9</b>	<b>-9,4</b>	<b>-19,3</b>	<b>-19,3</b>
<b>Andere Erträge</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>	<b>0,4</b>	<b>0,2</b>
<b>OPERATIVES ERGEBNIS</b>	<b>482,1</b>	<b>570,8</b>	<b>571,8</b>	<b>664,1</b>
Zinserträge	0,2	0,2	0,3	0,2
Zinsaufwendungen	-23,1	-25,7	-47,4	-64,5
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen	0,2	0,1	2,6	2,7
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-9,4	-32,1	17,1	-42,0
<b>ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN</b>	<b>450,0</b>	<b>513,3</b>	<b>544,4</b>	<b>560,5</b>
Ertragsteuern	-105,2	-122,8	-121,4	-137,2
<b>PERIODENERGEBNIS</b>	<b>344,8</b>	<b>390,5</b>	<b>423,0</b>	<b>423,3</b>
<b>Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)</b>	<b>-1,3</b>	<b>6,9</b>	<b>1,1</b>	<b>19,1</b>
<b>Posten, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden</b>				
<b>Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen</b>	<b>-2,2</b>	<b>4,1</b>	<b>0,2</b>	<b>14,0</b>
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	-2,7	5,2	0,3	18,8
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	0,5	-1,1	-0,1	-4,8
<b>Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden</b>				
<b>Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen</b>	<b>0,9</b>	<b>2,8</b>	<b>0,9</b>	<b>5,1</b>
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	1,3	4,1	1,3	7,5
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-0,4	-1,3	-0,4	-2,4
<b>GESAMTPERIODENERGEBNIS</b>	<b>343,5</b>	<b>397,4</b>	<b>424,1</b>	<b>442,4</b>
<b>Vom Periodenergebnis entfallen auf:</b>				
Nicht beherrschende Anteile	1,3	0,0	2,1	0,8
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	343,5	390,5	420,9	422,5
<b>Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:</b>				
Nicht beherrschende Anteile	1,3	0,0	2,1	0,8
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	342,2	397,4	422,0	441,6
<b>ERGEBNIS JE AKTIE (UNVERWÄSSERT) IN €</b>	<b>5,43</b>	<b>6,18</b>	<b>6,66</b>	<b>6,69</b>
<b>ERGEBNIS JE AKTIE (VERWÄSSERT) IN €</b>	<b>4,92</b>	<b>6,18</b>	<b>5,67</b>	<b>6,69</b>

## KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

### T22 – Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen			Konzerngesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
			Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital	Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen			
<b>STAND ZUM 01.01.2017</b>	<b>63,2</b>	<b>611,2</b>	<b>2.818,8</b>	<b>-39,9</b>	<b>-38,8</b>	<b>3.414,5</b>	<b>22,2</b>	<b>3.436,7</b>
Periodenergebnis	-	-	422,5	-	-	422,5	0,8	423,3
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	5,1	14,0	19,1	0,0	19,1
<b>GESAMTERGEBNIS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>422,5</b>	<b>5,1</b>	<b>14,0</b>	<b>441,6</b>	<b>0,8</b>	<b>442,4</b>
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	0,2	0,2
Kapitalerhöhung	-	-	-	-	-	-	0,8	0,8
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-16,2	-	-	-16,2	-0,6	-16,8
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-174,4	-	-	-174,4	-	-174,4
<b>STAND ZUM 30.06.2017</b>	<b>63,2</b>	<b>611,2</b>	<b>3.050,7</b>	<b>-34,8</b>	<b>-24,8</b>	<b>3.665,5</b>	<b>23,4</b>	<b>3.688,9</b>
<b>STAND ZUM 01.01.2018</b>	<b>63,2</b>	<b>611,2</b>	<b>3.472,3</b>	<b>-37,6</b>	<b>-21,7</b>	<b>4.087,4</b>	<b>25,0</b>	<b>4.112,4</b>
Periodenergebnis	-	-	420,9	-	-	420,9	2,1	423,0
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	0,9	0,2	1,1	0,0	1,1
<b>GESAMTERGEBNIS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>420,9</b>	<b>0,9</b>	<b>0,2</b>	<b>422,0</b>	<b>2,1</b>	<b>424,1</b>
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	1,0	1,0
Kapitalerhöhung	-	-	10,6	-	-	10,6	0,8	11,4
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-1,8	-	-	-1,8	-2,0	-3,8
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-192,1	-	-	-192,1	-	-192,1
<b>STAND ZUM 30.06.2018</b>	<b>63,2</b>	<b>611,2</b>	<b>3.709,9</b>	<b>-36,7</b>	<b>-21,5</b>	<b>4.326,1</b>	<b>26,9</b>	<b>4.353,0</b>

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

### T23 – Konzernkapitalflussrechnung

Mio. €	01.01.– 30.06.2018	01.01.– 30.06.2017
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>571,8</b>	<b>664,1</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	4,8	4,3
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-383,9	-480,1
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,1	0,4
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	-2,4	-1,4
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	4,3	3,3
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-45,5	-54,9
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	20,3	12,2
Zinsauszahlungen	-39,1	-40,8
Zinseinzahlungen	0,2	0,3
Erhaltene Beteiligungserträge	2,6	2,7
Erhaltene Steuern	0,0	0,0
Gezahlte Steuern	-3,1	-2,2
<b>MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS DER BETRIEBLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	<b>130,1</b>	<b>107,9</b>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-103,4	-280,8
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	12,6	9,7
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-2,7	-1,5
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,0	0,0
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	-0,7	0,2
<b>MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>-94,2</b>	<b>-272,4</b>
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		
Aufnahme von Bankdarlehen	200,2	212,3
Tilgung von Bankdarlehen	-173,6	-372,5
Begebung von Wandel- / Unternehmensanleihen	-	495,0
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-1,8	-1,8
Übrige Einzahlungen	0,7	0,7
Ausschüttungen an Aktionäre	-192,1	-174,4
Ausschüttungen und Entnahmen aus den Rücklagen von nicht beherrschenden Anteilen	-1,8	-
<b>MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>-168,4</b>	<b>159,3</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-132,5</b>	<b>-5,2</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	285,4	166,7
<b>FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE</b>	<b>152,9</b>	<b>161,5</b>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelbestands</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	152,9	161,5
<b>FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE</b>	<b>152,9</b>	<b>161,5</b>

## **AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANHANGANGABEN ZUM IFRS-KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30.06.2018**

### **1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS**

Die LEG Immobilien AG, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG Immo“) und ihr Tochterunternehmen, die LEG NRW GmbH, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG“) und deren Tochterunternehmen (im Folgenden zusammen „LEG-Gruppe“) zählen zu den größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 30. Juni 2018 hielt die LEG-Gruppe 131.469 Einheiten (Wohnen und Gewerbe) im Bestand.

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

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

### **2. DER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS**

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

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

### **3. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

Die für den Konzernzwischenabschluss der LEG-Gruppe angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 der LEG Immo dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2018 ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 zu lesen.

Die ab dem 1. Januar 2018 verpflichtend neu anzuwendenden Standards und Interpretationen hat die LEG-Gruppe vollständig angewandt. Die erstmalige Anwendung des IFRS 9 führte zu einer Erhöhung der Wertberichtigungen. Aus der Erstanwendung des IFRS 15 ergaben sich Änderungen im Ausweis der umlegbaren Betriebskosten.

### **4. VERÄNDERUNGEN IM KONZERN**

Im Zuge eines Portfolioankaufs wurde die German Property Düsseldorf GmbH erworben und zum 1. Januar 2018 erstkonsolidiert.

Zum 1. Januar 2018 erfolgte die Gründung und Erstkonsolidierung der VitalServicePlus GmbH.

## 5. ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

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

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

Für weitergehende Erläuterungen wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 verwiesen.

## 6. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

Am 30. Juni 2018 hielt die LEG-Gruppe 130.224 Wohnungen und 1.245 Gewerbeimmobilien im Bestand.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich im Geschäftsjahr 2017 und in 2018 bis zum Stichtag des Konzernzwischenabschlusses wie folgt entwickelt:

### T24 – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Mio. €	30.06.2018	31.12.2017
<b>BUCHWERT ZUM 01.01.</b>	<b>9.460,7</b>	<b>7.954,9</b>
Zukäufe	36,2	396,8
Sonstige Zugänge	61,2	112,7
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-6,4	-41,0
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	4,7	-
Umgliederung in Sachanlagen	-0,3	-4,4
Umgliederung aus Sachanlagen	1,5	4,9
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	383,9	1.036,8
<b>BUCHWERT ZUM 30.06. / 31.12.</b>	<b>9.941,5</b>	<b>9.460,7</b>

Am 2. August 2017 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 304 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 1,7 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungsmiete liegt bei ca. 6,7 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 1,4 %. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Januar 2018. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Die LEG-Gruppe hat unterjährig zum Zwischenberichtsstichtag 30. Juni 2018 die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien neu bewertet.

Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted Cash-Flow-Methode (DCF-Methode).

Die der DCF-Bewertung zugrunde liegenden Parameter zum 30. Juni 2018 werden in folgender Tabelle dargestellt:

### T25 – Cashflow-Parameter

	30.06.2018 Ø	31.12.2017 Ø
<b>WOHNIMMOBILIEN</b>		
Nettokaltmiete (€/qm/Monat)	5,58	5,52
Leerstandsquote (qm)	4,3 %	3,6 %
Instandhaltungskosten (€/qm/Jahr)	13,27	13,40
Verwaltungskosten (€/Wohneinheit/Jahr)	290,15	290,15
Instandhaltungskosten (€/Garagen/Jahr)	85,79	85,79
Instandhaltungskosten (€/Stellplätze/Jahr)	32,93	32,93
Verwaltungskosten (€/Garage/Stellplätze/Jahr)	37,84	37,84
Entwicklung der Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten (Jahr)	2,00 %	2,00 %
<b>GEWERBEIMMOBILIEN</b>		
Gewerbeimmobilien (Adressen)	1,29 %	1,30 %
Durchschnittliche Miete (€/qm/Monat)	7,07	7,08
Leerstandsquote (qm)	13,94 %	12,99 %
Instandhaltungskosten (€/qm/Jahr)	7,83	10,39
Verwaltungskosten (prozentual vom Gewerberohertrag)	1,00 %	1,00 %
Entwicklung der Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten (Jahr)	2,00 %	2,00 %

Gewerbeimmobilien: Immobilien, welche mit Flächen ab 1.000 qm Nutzfläche oder ab 50 % gebäudebezogener Fläche gewerblich genutzt werden. Sonstige Objekte: Mobilfunkantennen und Außenwerbeträger

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendet wurde, sowie die verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren:

**T26 – Information über die der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3) 30.06.2018**

Segment Mio. €	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Bewertungstechnik <sup>3</sup>	Diskontierungszinssatz (qm-gewichtet in %) <sup>4</sup>			Kapitalisierungszinssatz (qm-gewichtet in %) <sup>4</sup>		
			min.	durchschn.	max.	min.	durchschn.	max.
<b>Wohnimmobilien<sup>1</sup></b>								
Wachstumsmärkte	4.439	DCF	3,8	5,0	6,0	2,5	5,6	11,8
Stabile Märkte	2.945	DCF	3,9	5,2	6,0	3,1	6,4	12,2
Märkte mit höheren Renditen	2.004	DCF	4,2	5,4	6,5	3,4	6,8	12,7
Außerhalb NRW	156	DCF	3,9	5,0	5,7	3,8	6,2	8,3
<b>Gewerbeimmobilien<sup>2</sup></b>								
Garagen, Stellplätze u. sonstige Einheiten	176	DCF	4,8	–	6,1	3,5	–	12,8
Erbaurechte u. unbebaute Flächen	36	Ertragswert/Vergleichswertverfahren						
<b>GESAMT-PORTFOLIO IAS 40 / IFRS 5</b>	<b>9.957</b>	<b>DCF</b>	<b>3,8</b>	<b>5,2</b>	<b>10,0</b>	<b>2,5</b>	<b>6,2</b>	<b>12,8</b>

<sup>1</sup> Davon ausgenommen sind 375 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 418 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

<sup>2</sup> Davon ausgenommen sind 375 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 418 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien.

<sup>3</sup> Die Informationen über die Bewertungstechnik erfolgt ohne Berücksichtigung von IAS 16-Objekten. In Ausnahmefällen kommt der Liquidationswert zum Ansatz.

<sup>4</sup> Qm-gewichtete Zinssätze beziehen sich auf Wohn- und Gewerbeimmobilien.

**T27 – Information über die der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3) 31.12.2017**

Segment Mio. €	Bruttovermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Bewertungstechnik <sup>3</sup>	Diskontierungszinssatz (qm-gewichtet in %) <sup>4</sup>			Kapitalisierungszinssatz (qm-gewichtet in %) <sup>4</sup>		
			min.	durchschn.	max.	min.	durchschn.	max.
<b>Wohnimmobilien<sup>1</sup></b>								
Wachstumsmärkte	4.174	DCF	3,9	5,1	6,1	2,6	5,6	11,9
Stabile Märkte	2.838	DCF	4,0	5,3	6,1	3,2	6,5	12,3
Märkte mit höheren Renditen	1.923	DCF	4,3	5,5	6,5	3,3	6,9	12,7
Außerhalb NRW	146	DCF	4,0	5,2	5,8	3,8	6,4	8,6
<b>Gewerbeimmobilien<sup>2</sup></b>								
Garagen, Stellplätze u. sonstige Einheiten	167	DCF	4,9	–	6,2	3,6	–	12,8
Erbaurechte u. unbebaute Flächen	33	Ertragswert/Vergleichswertverfahren						
<b>GESAMT-PORTFOLIO IAS 40 / IFRS 5</b>	<b>9.479</b>	<b>DCF</b>	<b>3,9</b>	<b>5,3</b>	<b>10,0</b>	<b>2,6</b>	<b>6,3</b>	<b>12,8</b>

<sup>1</sup> Davon ausgenommen sind 375 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 425 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

<sup>2</sup> Davon ausgenommen sind 375 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 425 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien.

<sup>3</sup> Die Informationen über die Bewertungstechnik erfolgt ohne Berücksichtigung von IAS 16-Objekten. In Ausnahmefällen kommt der Liquidationswert zum Ansatz.

<sup>4</sup> Qm-gewichtete Zinssätze beziehen sich auf Wohn- und Gewerbeimmobilien.



	Sensitivität des Bruttovermögenswertes (Variation des Diskontierungszinssatzes in %)		Sensitivität des Bruttovermögenswertes (Variation des Kapitalisierungszinssatzes in %)		Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnimmobilien (qm-gewichtet in %)			Voraussichtliche Leerstandsentwicklung Wohnimmobilien (qm-gewichtet in %)
	-25 bp	+25 bp	-25 bp	+25 bp	min.	durchschn.	max.	T <sub>0</sub>
	5,1	-4,7	3,1	-2,8	0,6	1,4	1,7	2,6
	4,3	-3,9	2,5	-2,2	0,5	0,9	1,4	3,8
	4,0	-3,8	2,0	-1,9	0,4	0,7	1,2	6,9
	4,3	-4,0	2,3	-2,2	0,7	1,2	1,5	1,9
	2,6	-2,4	2,1	-2,0	0,4	1,2	1,7	13,9
	5,2	-4,7	1,9	-1,6	-	-	-	-
	<b>4,5</b>	<b>-4,2</b>	<b>2,6</b>	<b>-2,4</b>	<b>0,4</b>	<b>1,0</b>	<b>1,7</b>	<b>4,5</b>

	Sensitivität des Bruttovermögenswertes (Variation des Diskontierungszinssatzes in %)		Sensitivität des Bruttovermögenswertes (Variation des Kapitalisierungszinssatzes in %)		Voraussichtliche Mietentwicklung Wohnimmobilien (qm-gewichtet in %)			Voraussichtliche Leerstandsentwicklung Wohnimmobilien (qm-gewichtet in %)
	-25 bp	+25 bp	-25 bp	+25 bp	min.	durchschn.	max.	T <sub>0</sub>
	5,0	-4,6	3,1	-2,7	0,7	1,4	1,8	2,0
	4,0	-4,1	2,2	-2,3	0,5	0,9	1,4	3,2
	3,8	-3,8	1,9	-2,0	0,4	0,7	1,2	6,1
	4,1	-3,9	2,2	-2,1	0,5	1,1	1,5	1,1
	2,9	-2,1	2,4	-1,6	-	-	-	-
	5,1	-4,5	2,0	-1,6	-	-	-	-
	<b>4,4</b>	<b>-4,2</b>	<b>2,5</b>	<b>-2,4</b>	<b>0,4</b>	<b>1,0</b>	<b>1,8</b>	<b>3,9</b>

Hinsichtlich der Bewertungsmethodik wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 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:

**T28 – Finanzschulden**

Mio. €	30.06.2018	31.12.2017
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	4.299,6	4.273,9
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	24,9	25,7
<b>FINANZSCHULDEN</b>	<b>4.324,5</b>	<b>4.299,6</b>

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

In den Finanzschulden aus Immobilienfinanzierung sind zum 30. Juni 2018 zwei Wandelanleihen enthalten.

Im zweiten Quartal 2014 wurde eine Wandelanleihe mit einem Nominalwert in Höhe von 300 Mio. Euro emittiert. Diese wurde infolge der vertraglich bestehenden Barausgleichsoption der Emittentin als Fremdkapital klassifiziert und gemäß IAS 39 bilanziert. Es liegen mehrere eingebettete und trennungspflichtige Derivate vor, welche gemäß IAS 39.AG29 gemeinsam als ein zusammengesetztes Derivat zu behandeln sind und zum beizulegenden Zeitwert angesetzt werden. Das Basis-Schuldinstrument wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Im dritten Quartal 2017 wurde eine weitere Wandelanleihe mit einem Nominalwert von 400 Mio. Euro emittiert. Die Bilanzierung dieser Wandelanleihe erfolgte hierbei analog zur ersten Anleihe.

Im ersten Halbjahr 2018 reduzierten die Rückführung der Commercial Papers im Saldo von 100 Mio. Euro sowie die Regeltilgungen die kurzfristigen Finanzschulden. Gegenläufig erhöhten Valutierungen in Höhe von 150,2 Mio. Euro die Finanzschulden.

**T29 – Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung**

Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
30.06.2018	382,1	1.055,6	2.861,9	4.299,6
31.12.2017	472,5	784,4	3.017,0	4.273,9

## 7. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

### T30 – Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Mio. €	01.01. – 30.06.2018	01.01. – 30.06.2017
Nettokaltmieten	277,4	263,7
Ergebnis Betriebskosten / Heizkosten	-4,2	-3,5
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-26,7	-20,9
Personalaufwand	-30,3	-26,6
Wertberichtigungen Mietforderungen	-4,3	-3,7
Abschreibungen	-3,0	-2,8
Sonstiges	-2,6	-3,5
<b>ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>206,3</b>	<b>202,7</b>
<b>NET OPERATING INCOME-MARGE (IN %)</b>	<b>74,4</b>	<b>76,9</b>
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	3,7	0,4
Abschreibungen	3,0	2,8
<b>BEREINIGTES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>213,0</b>	<b>205,9</b>
<b>BEREINIGTE NET OPERATING INCOME-MARGE (IN %)</b>	<b>76,8</b>	<b>78,1</b>

Die LEG-Gruppe konnte im Berichtszeitraum das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um EUR 3,6 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum steigern. Wesentlicher Treiber der Entwicklung waren die um EUR 13,7 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten. Die Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche konnte im Berichtszeitraum um 2,7 % im Jahresvergleich zulegen. Gegenläufig wirkten sich der Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen um 5,8 Mio. Euro und der Personalaufwendungen um 3,7 Mio. Euro aus. Letzterer ist im Wesentlichen auf Projektkosten mit Einmalcharakter zurückzuführen.

Bereinigt um den Effekt der selbst erbrachten Instandhaltungsleistungen entwickelten sich die vermietungsbezogenen Personalaufwendungen mit 2,0 % unterproportional zur Nettokaltmiete (Anstieg um 5,2 %).

Die bereinigte NOI-Marge liegt in Folge der erhöhten Instandhaltungsaufwendungen mit 76,8 % leicht unter dem Wert des Vergleichszeitraums (78,1 %). Die NOI-Marge vor Instandhaltungsaufwendungen konnte hingegen weiter zulegen.

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

### T31 – Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Mio. €	01.01. – 30.06.2018	01.01. – 30.06.2017
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	13,6	57,3
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-13,7	-57,7
<b>UMSATZKOSTEN DER VERÄUSSERTEN ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,3</b>
<b>ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,7</b>

### Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt im Berichtszeitraum 383,9 Mio. Euro. Auf Basis des Immobilienbestandes zu Beginn des Geschäftsjahres entspricht dies einem Anstieg von 4,1 %.

Der durchschnittliche Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohnimmobilien (einschl. IFRS 5 Objekte) liegt zum 30. Juni 2018 inkl. Ankäufen bei 1.144 Euro/qm (31. Dezember 2017: 1.091 Euro/qm).

Die Portfoliowertsteigerung liegt im ersten Halbjahr 2018 um 96,2 Mio. Euro unter dem Wert der Vergleichsperiode, was vor allem auf eine geringere Anpassung bei der Entwicklung der Ist- und Zielmieten zurückzuführen ist.

## Verwaltungs- und andere Aufwendungen

### T32 – Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Mio. €	01.01. – 30.06.2018	01.01. – 30.06.2017
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6,3	-7,6
Personalaufwand	-12,0	-10,8
Bezogene Leistungen	-0,5	-0,6
Abschreibungen	-0,5	-0,3
<b>VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN</b>	<b>-19,3</b>	<b>-19,3</b>
Abschreibungen	0,5	0,3
Projektkosten mit Einmalcharakter und außerordentliche oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge	1,9	2,8
<b>BEREINIGTE VERWALTUNGS- AUFWENDUNGEN</b>	<b>-16,8</b>	<b>-16,2</b>

Die Verwaltungs- und anderen Aufwendungen zeigen sich in den ersten sechs Monaten dieses Geschäftsjahres mit 19,3 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahreszeitraum unverändert.

Die fortlaufenden Verwaltungsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum leicht angestiegen.

## Zinsergebnis

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

### T33 – Zinserträge

Mio. €	01.01. – 30.06.2018	01.01. – 30.06.2017
Übrige Zinserträge	0,3	0,2
<b>ZINSERTRÄGE</b>	<b>0,3</b>	<b>0,2</b>

### T34 – Zinsaufwendungen

Mio. €	01.01. – 30.06.2018	01.01. – 30.06.2017
Zinsaufwendungen aus der Immobilien- und Anleihefinanzierung	-33,7	-34,2
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	-5,8	-14,6
Vorfälligkeitsentschädigungen	0,0	-0,4
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	-5,7	-6,6
Zinsaufwendungen aus Pensionsrückstellungen	-1,2	-1,2
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-0,6	-0,7
Zinsaufwendungen aus der Leasingfinanzierung	-0,5	-0,5
Übrige Zinsaufwendungen	0,1	-6,3
<b>ZINSAUFWENDUNGEN</b>	<b>-47,4</b>	<b>-64,5</b>

Der Zinsaufwand aus Darlehensamortisation sank gegenüber dem Vergleichszeitraum um 8,8 Mio. Euro auf 5,8 Mio. Euro. Hierin ist die Bewertung der Wandelanleihe und Unternehmensanleihe zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe von 5,0 Mio. Euro (Vorjahr: 3,7 Mio. Euro) enthalten. Der einmalige zusätzliche Amortisationsaufwand im Rahmen von Refinanzierungen betrug im Berichtszeitraum 0 Mio. Euro (Vorjahr: 4,9 Mio. Euro). Die im Vorjahr durchgeführten Refinanzierungen verringerten zudem die Amortisationseffekte in der aktuellen Berichtsperiode.

Die Refinanzierungen und die damit verbundene Ablösung von Derivaten im Vorjahr führten zu einer Reduzierung der Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten. Zudem war mit der Refinanzierung und Ablösung der Zinsderivate im Vorjahreszeitraum ein einmaliger Effekt aus der OCI-Auflösung in den übrigen Zinsaufwendungen in Höhe von 6,7 Mio. Euro verbunden. In der aktuellen Berichtsperiode entfällt dieser Einmaleffekt aus dem Vorjahr.

## Ertragsteuern

### T35 – Ertragsteuern

Mio. €	01.01. – 30.06.2018	01.01. – 30.06.2017
Laufende Ertragsteuern	-4,1	-3,3
Latente Steuern	-117,3	-133,9
<b>STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG</b>	<b>-121,4</b>	<b>-137,2</b>

Zum 30. Juni 2018 wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 22,7 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung unterstellt (Vergleichszeitraum: 22,5 %).

## 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 der Berichtsperiode geteilt wird.

### T36 – Ergebnis je Aktie – unverwässert

	01.01. – 30.06.2018	01.01. – 30.06.2017
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	420,9	422,5
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	63.188.185	63.188.185
<b>ERGEBNIS JE AKTIE UNVERWÄSSERT IN €</b>	<b>6,66</b>	<b>6,69</b>

### T37 – Ergebnis je Aktie – verwässert

	01.01. – 30.06.2018	01.01. – 30.06.2017
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	420,9	422,5
Zinscoupon auf Wandelanleihe nach Steuern	1,9	0,6
GuV-Effekt Bewertung Derivat Wandelanleihe nach Steuern	-16,9	42,3
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	3,9	2,9
Konzernergebnis für verwässertes Ergebnis je Aktie	409,8	468,3
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	63.188.185	63.188.185
Anzahl potenzieller junger Aktien bei Ausübung der Wandelanleihe	9.022.414	5.455.398
Aktienanzahl für verwässertes Ergebnis je Aktie	72.210.599	68.643.583
<b>ERGEBNIS JE AKTIE VERWÄSSERT IN €</b>	<b>5,67</b>	<b>6,82</b>

Per 30. Juni 2018 hat die LEG Immo potenzielle Stammaktien aus Wandelschuldverschreibungen ausstehend, welche den Inhaber der Anleihe zum Tausch gegen bis zu 9,0 Mio. Aktien ermächtigen.

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

## 8. FINANZINSTRUMENTE

In der nachfolgenden Tabelle sind die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach Bewertungskategorien und -klassen dargestellt. Dabei werden auch die Forderungen und Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing sowie die Derivate in Sicherungsbeziehungen berücksichtigt, obwohl sie keiner Bewertungskategorie des IFRS 9 angehören. Des Weiteren sind im Hinblick auf die Bilanzüberleitbarkeit die nicht finanziellen Vermögenswerte und nicht finanziellen Schulden dargestellt, obwohl diese nicht im Anwendungsbereich des IFRS 7 sind.

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

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

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

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

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

**T38 – Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2018**

Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 30.06.2018	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung	Zeitwert 30.06.2018
		(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgs- wirksam	IAS 17	
<b>Aktiva</b>					
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>12,6</b>				<b>12,6</b>
Derivate im Hedge Accounting	0,3				0,3
AC	0,1	0,1	0,0		0,1
FVtPL	12,2	12,2			n/a*
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>83,9</b>				<b>83,9</b>
AC	54,8	54,8			54,8
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	29,1				29,1
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>152,9</b>				<b>152,9</b>
AC	152,9	152,9			152,9
<b>SUMME</b>	<b>249,4</b>	<b>220,0</b>	<b>0,0</b>		<b>249,4</b>
<b>Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9</b>					
AC	207,8	207,8			207,8
FVtPL	12,2	12,2			n/a*
<b>Passiva</b>					
<b>Finanzschulden</b>	<b>-4.324,5</b>				<b>-4.501,5</b>
FLAC	-4.299,6	-4.299,6			-4.476,2
Schulden aus Leasingfinanzierung	-24,9			-24,9	-25,3
<b>Sonstige Schulden</b>	<b>-560,8</b>				<b>-561,0</b>
FLAC	-133,9	-133,9			-134,1
Derivate HFT	-272,7		-272,7		-272,7
Derivate im Hedge Accounting	-30,5				-30,5
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-123,7				-123,7
<b>SUMME</b>	<b>-4.885,3</b>	<b>-4.433,5</b>	<b>-272,7</b>	<b>-24,9</b>	<b>-5.062,5</b>
<b>Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9</b>					
FLAC	-4.433,5	-4.433,5			-4.610,3
Derivate HFT	-272,7		-272,7		-272,7

\* Der beizulegende Zeitwert der zu Anschaffungskosten bewerteten Beteiligungen konnte nicht verlässlich ermittelt werden. Eine Veräußerungsabsicht besteht nicht.

AC = Amortized Cost  
HFT = Held for Trading  
FVtPL = Fair Value through profit and loss  
FLAC = Financial Liabilities at Cost  
FAHFT = Financial Assets Held for Trading  
FLHFT = Financial Liabilities Held for Trading

**T39 – Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2017**

Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2017	Bewertung (IFRS 9)		Bewertung	
		(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgs- wirksam	IAS 17	Zeitwert 31.12.2017
<b>Aktiva</b>					
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>3,0</b>				<b>3,0</b>
Derivate im Hedge Accounting	0,3				0,3
AC	0,1	0,1	0,0		0,1
FVtPL	2,6	2,6			n/a*
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>58,7</b>				<b>58,7</b>
AC	49,8	49,8			49,8
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	8,9				8,9
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>285,4</b>				<b>285,4</b>
AC	285,4	285,4			285,4
<b>SUMME</b>	<b>347,1</b>	<b>337,9</b>	<b>0,0</b>		<b>347,1</b>
<b>Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9</b>					
AC	335,3	335,3			335,3
FVtPL	2,6	2,6			n/a*
<b>Passiva</b>					
<b>Finanzschulden</b>	<b>-4.299,6</b>				<b>-4.586,2</b>
FLAC	-4.273,9	-4.273,9			-4.560,0
Schulden aus Leasingfinanzierung	-25,7			-25,7	-26,2
<b>Sonstige Schulden</b>	<b>-559,2</b>				<b>-560,3</b>
FLAC	-102,2	-102,2			-103,3
Derivate HFT	-289,7		-289,7		-289,7
Derivate im Hedge Accounting	-31,3				-31,3
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-136,0				-136,0
<b>SUMME</b>	<b>-4.858,8</b>	<b>-4.376,1</b>	<b>-289,7</b>	<b>-25,7</b>	<b>-5.146,5</b>
<b>Davon nach Bewertungskategorien des IFRS 9</b>					
FLAC	-4.376,1	-4.376,1			-4.663,3
Derivate HFT	-289,7		-289,7		-289,7

\* Der beizulegende Zeitwert der zu Anschaffungskosten bewerteten Beteiligungen konnte nicht verlässlich ermittelt werden. Eine Veräußerungsabsicht besteht nicht.

AC = Amortized Cost  
HFT = Held for Trading  
FVtPL = Fair Value through profit and loss  
FLAC = Financial Liabilities at Cost  
FAHFT = Financial Assets Held for Trading  
FLHFT = Financial Liabilities Held for Trading

## 9. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Hinsichtlich der Darstellung der IFRS 2-Programme der LTI-Vorstandsansstellungsverträge verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017.

## 11. VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

In der Zusammensetzung des Vorstands und Aufsichtsrats ergaben sich bis zum 30. Juni 2018 keine Veränderungen gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2017.

## 10. SONSTIGES

Zum 30. Juni 2018 ergaben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2017 keine wesentlichen Veränderungen im Bereich der Eventualverbindlichkeiten.

## 12. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Zwischenbilanzstichtag am 30. Juni 2018 haben sich keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

Düsseldorf, den 10. August 2018

LEG Immobilien AG

Der Vorstand

**THOMAS HEGEL**, Erftstadt  
(CEO)

**ECKHARD SCHULTZ**, Neuss  
(CFO)

**HOLGER HENTSCHEL**, Erkrath  
(COO)

## VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Düsseldorf, den 10. August 2018

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Der Vorstand

**THOMAS HEGEL**  
**ECKHARD SCHULTZ**  
**HOLGER HENTSCHEL**



## TABELLENVERZEICHNIS

### Übersicht

Tabelle	Seite
<b>T1</b> Kennzahlen	<b>Umschlag</b>

### Portfolio

Tabelle	Seite
<b>T2</b> Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte	<b>4</b>
<b>T3</b> Performance des LEG-Portfolios	<b>4</b>
<b>T4</b> Marktsegmente	<b>6</b>

### Konzernzwischenlagebericht

Tabelle	Seite
<b>T5</b> Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung	<b>7</b>
<b>T6</b> Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	<b>8</b>
<b>T7</b> EPRA-Leerstandsquote	<b>8</b>
<b>T8</b> Instandhaltung und Modernisierung des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands	<b>9</b>
<b>T9</b> Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	<b>9</b>
<b>T10</b> Verwaltungs- und andere Aufwendungen	<b>10</b>
<b>T11</b> Finanzergebnis	<b>10</b>
<b>T12</b> Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<b>11</b>
<b>T13</b> Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO	<b>11</b>
<b>T14</b> EPRA-Ergebnis je Aktie	<b>12</b>
<b>T15</b> Vermögenslage (verkürzte Bilanz)	<b>13</b>
<b>T16</b> EPRA-NAV	<b>14</b>
<b>T17</b> Loan to Value Ratio	<b>15</b>
<b>T18</b> Kapitalflussrechnung	<b>15</b>
<b>T19</b> Prognose	<b>16</b>

### Konzernzwischenabschluss

Tabelle	Seite
<b>T20</b> Konzernbilanz	<b>17</b>
<b>T21</b> Konzerngesamtergebnisrechnung	<b>18</b>
<b>T22</b> Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	<b>19</b>
<b>T23</b> Konzernkapitalflussrechnung	<b>20</b>
<b>T24</b> Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	<b>22</b>
<b>T25</b> Cashflow-Parameter	<b>22</b>
<b>T26</b> Information über die der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3) 30.06.2018	<b>23</b>
<b>T27</b> Information über die der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3) 31.12.2017	<b>23</b>
<b>T28</b> Finanzschulden	<b>25</b>
<b>T29</b> Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	<b>25</b>
<b>T30</b> Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	<b>26</b>
<b>T31</b> Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	<b>26</b>
<b>T32</b> Verwaltungs- und andere Aufwendungen	<b>27</b>
<b>T33</b> Zinserträge	<b>27</b>
<b>T34</b> Zinsaufwendungen	<b>27</b>
<b>T35</b> Ertragsteuern	<b>27</b>
<b>T36</b> Ergebnis je Aktie – unverwässert	<b>28</b>
<b>T37</b> Ergebnis je Aktie – verwässert	<b>28</b>
<b>T38</b> Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2018	<b>29</b>
<b>T39</b> Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2017	<b>30</b>

## FINANZKALENDER 2018

### LEG-Finanzkalender 2018

---

Veröffentlichung Quartalsbericht zum 30. Juni 2018

**10. August**

---

Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2018

**9. November**

---

## KONTAKT & IMPRESSUM

### HERAUSGEBER

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

### VISUELLE KONZEPTION UND GESTALTUNG

hw.design, München

Der Quartalsbericht zum 30. Juni 2018  
liegt auch in englischer Fassung vor.  
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung  
maßgeblich.

### KONTAKT

Investor Relations  
Burkhard Sawazki / Karin Widenmann/  
Benedikt Kupka  
Tel. +49 (0) 2 11 45 68-400  
ir@leg.ag

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