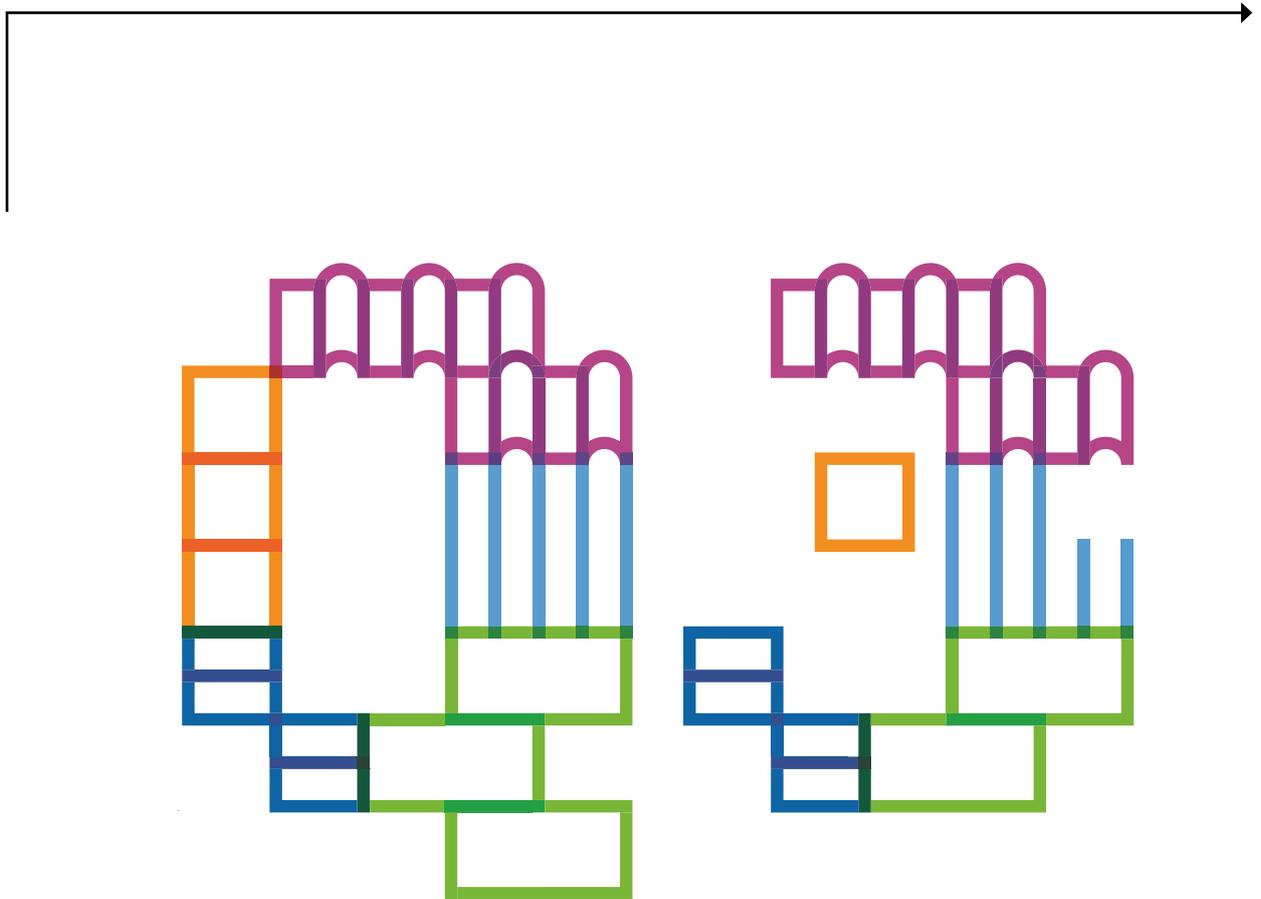


# Quartalsmitteilung



## KENNZAHLEN Q3 / 2017

### T1 – Kennzahlen

|   |        | Q3 2017    | Q3 2016    | +/-<br>%/bp | 01.01.–<br>30.09.2017 | 01.01.–<br>30.09.2016 | +/-<br>%/bp |
|---|--------|------------|------------|-------------|-----------------------|-----------------------|-------------|
| <b>ERTRAGSLAGE</b>                              |        |            |            |             |                       |                       |             |
| Nettokaltemiete                                 | Mio. € | 134,7      | 131,9      | 2,1         | 398,4                 | 381,3                 | 4,5         |
| Ergebnis aus Vermietung<br>und Verpachtung      | Mio. € | 100,2      | 100,4      | -0,2        | 302,9                 | 290,8                 | 4,2         |
| EBITDA  | Mio. € | 96,1       | 115,5      | -16,8       | 764,6                 | 257,3                 | 197,2       |
| EBITDA bereinigt                                | Mio. € | 97,7       | 95,7       | 2,1         | 291,5                 | 276,2                 | 5,5         |
| EBT   | Mio. € | 48,8       | 80,4       | -39,3       | 609,4                 | 131,0                 | -           |
| Periodenergebnis                                | Mio. € | 34,6       | 62,5       | -44,6       | 458,0                 | 86,0                  | -           |
| FFO I   | Mio. € | 77,5       | 73,0       | 6,2         | 226,3                 | 210,6                 | 7,5         |
| FFO I pro Aktie                                 | €      | 1,23       | 1,16       | 6,0         | 3,58                  | 3,35                  | 6,9         |
| FFO II  | Mio. € | 77,1       | 80,1       | -3,7        | 225,2                 | 218,3                 | 3,2         |
| FFO II pro Aktie                                | €      | 1,22       | 1,27       | -3,9        | 3,56                  | 3,47                  | 2,6         |
| AFFO  | Mio. € | 45,0       | 55,2       | -18,5       | 163,6                 | 163,8                 | -0,1        |
| AFFO pro Aktie                                  | €      | 0,71       | 0,87       | -18,4       | 2,59                  | 2,60                  | -0,4        |
| <b>PORTFOLIO</b>                                |        |            |            |             |                       |                       |             |
|   |        | 30.09.2017 | 30.09.2016 | +/-<br>%/bp |                       |                       |             |
| Wohneinheiten                                   |        | 128.743    | 127.941    | 0,6         |                       |                       |             |
| Ist-Miete                                       | €/qm   | 5,47       | 5,25       | 4,1         |                       |                       |             |
| Ist-Miete (I-f-I)                               | €/qm   | 5,43       | 5,26       | 3,3         |                       |                       |             |
| EPRA-Leerstandsquote                            | %      | 4,2        | 3,4        | 80 bp       |                       |                       |             |
| EPRA-Leerstandsquote (I-f-I)                    | %      | 3,8        | 3,3        | 50 bp       |                       |                       |             |
| <b>BILANZ</b>                                   |        |            |            |             |                       |                       |             |
|   |        | 30.09.2017 | 31.12.2016 | +/-<br>%/bp |                       |                       |             |
| Als Finanzinvestitionen<br>gehaltene Immobilien | Mio. € | 8.753,9    | 7.954,9    | 10,0        |                       |                       |             |
| Liquide Mittel                                  | Mio. € | 307,6      | 166,7      | 84,5        |                       |                       |             |
| Eigenkapital                                    | Mio. € | 3.721,7    | 3.436,7    | 8,3         |                       |                       |             |
| Finanzverbindlichkeiten gesamt                  | Mio. € | 4.460,0    | 3.774,3    | 18,2        |                       |                       |             |
| Finanzverbindlichkeiten kurzfristig             | Mio. € | 538,3      | 552,0      | -2,5        |                       |                       |             |
| LTV   | %      | 44,9       | 44,9       | 0 bp        |                       |                       |             |
| Eigenkapitalquote                               | %      | 38,8       | 40,7       | -190 bp     |                       |                       |             |
| EPRA-NAV, verwässert                            | Mio. € | 5.172,9    | 4.641,0    | 11,5        |                       |                       |             |
| EPRA-NAV pro Aktie, verwässert                  | €      | 75,36      | 67,79      | 11,2        |                       |                       |             |

bp = Basispunkte

## 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 2016 dargestellt.

Das Portfolio der LEG verteilt sich auf rund 170 Standorte in Nordrhein-Westfalen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 64 qm mit drei Zimmern. Die im Durchschnitt sieben Wohneinheiten umfassenden Gebäude erstrecken sich über drei Geschosse.

Der Immobilienbestand zum 30. September 2017 beträgt unter Berücksichtigung aller Veränderungen 128.743 Wohneinheiten, 1.186 Gewerbeeinheiten sowie 32.016 Garagen und Stellplätze.

### PERFORMANCE DES LEG-PORTFOLIOS

#### Operative Entwicklung

Die Miete je qm auf vergleichbarer Fläche (ohne Neuvermietung) lag am 30. September 2017 bei 5,43 Euro und ist damit im Vergleich zum Vorjahresquartal (5,26 Euro je qm) um 3,3 % gestiegen. Der Wachstumstrend konnte sich damit weiter beschleunigen.

Im frei finanzierten Bestand stieg die Miete im Jahresvergleich und auf vergleichbarer Fläche um 4,0 % auf 5,72 Euro je qm. Alle Märkte der LEG wiesen dabei weiterhin ein sehr dynamisches Wachstum auf. Mit einem Plus von 4,3 % verzeichnete das Segment der stabilen Märkte die höchsten Zuwächse. Hier stieg die durchschnittliche monatliche Miete je qm auf 5,40 € (like-for-like). In den Wachstumsmärkten betrug der Anstieg 3,6 % auf nun 6,56 Euro je qm (like-for-like). Ein ebenfalls deutlicher Zuwachs von 3,7 % auf 5,27 Euro je qm (like-for-like) konnte auch in den Märkten mit höheren Renditen realisiert werden.

Im Segment der preisgebundenen Wohnungen erhöhte sich die durchschnittlich erzielte Miete zum 30. September 2017 auf 4,74 Euro je qm. Infolge der Anfang 2017 durchgeführten turnusmäßigen dreijährigen Anpassung der Kostenmieten ergab sich somit ein Anstieg von 1,5 % (like-for-like) gegenüber dem Vorjahreswert.

Die EPRA-Leerstandsquote des Portfolios lag am 30. September 2017 bei 3,8 % (like-for-like; Vorjahr 3,3 %). Ein temporär leichter Anstieg ist auf eine Prozessumstellung im Bereich der Leerwohnungsmodernisierung durch die Umstellung auf neue Generalunternehmer zurückzuführen. Mit einer Vermietungsquote von 98,1 % (like-for-like) waren die Bestände in den Wachstumsmärkten am Quartalsstichtag nahezu vollständig vermietet. In den stabilen Märkten lag die Vermietungsquote bei 96,3 % (like-for-like). Die Märkte mit höheren Renditen waren am 30. September 2017 zu 93,5 % (like-for-like) vermietet.

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

|                                    | 30.09.2017           |                              |                  |                 |                           |
|------------------------------------|----------------------|------------------------------|------------------|-----------------|---------------------------|
|                                    | Anzahl LEG-Wohnungen | Anteil am LEG-Portfolio in % | Wohnfläche in qm | Ist-Miete je qm | EPRA-Leerstandsquote in % |
| <b>WACHSTUMSMÄRKTE</b>             | <b>40.716</b>        | <b>31,6</b>                  | <b>2.697.149</b> | <b>6,11</b>     | <b>2,8</b>                |
| Kreis Mettmann                     | 8.411                | 6,5                          | 585.386          | 6,17            | 2,4                       |
| Münster                            | 6.075                | 4,7                          | 403.395          | 6,39            | 0,8                       |
| Düsseldorf                         | 4.954                | 3,8                          | 322.218          | 7,37            | 7,4                       |
| Sonstige Standorte                 | 21.276               | 16,5                         | 1.386.150        | 5,73            | 2,2                       |
| <b>STABILE MÄRKTE</b>              | <b>47.001</b>        | <b>36,5</b>                  | <b>3.023.529</b> | <b>5,17</b>     | <b>3,9</b>                |
| Dortmund                           | 13.156               | 10,2                         | 862.184          | 5,03            | 3,0                       |
| Mönchengladbach                    | 6.447                | 5,0                          | 408.462          | 5,45            | 2,4                       |
| Hamm                               | 4.133                | 3,2                          | 248.543          | 5,00            | 2,7                       |
| Sonstige Standorte                 | 23.265               | 18,1                         | 1.504.340        | 5,20            | 5,0                       |
| <b>MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN</b> | <b>39.132</b>        | <b>30,4</b>                  | <b>2.387.586</b> | <b>5,08</b>     | <b>6,8</b>                |
| Kreis Recklinghausen               | 9.134                | 7,1                          | 568.383          | 5,00            | 6,9                       |
| Duisburg                           | 6.533                | 5,1                          | 406.177          | 5,29            | 5,0                       |
| Märkischer Kreis                   | 4.552                | 3,5                          | 280.449          | 4,93            | 3,0                       |
| Sonstige Standorte                 | 18.913               | 14,7                         | 1.132.577        | 5,08            | 8,3                       |
| <b>AUSSERHALB VON NRW</b>          | <b>1.894</b>         | <b>1,5</b>                   | <b>127.211</b>   | <b>5,82</b>     | <b>2,1</b>                |
| <b>GESAMT</b>                      | <b>128.743</b>       | <b>100,0</b>                 | <b>8.235.475</b> | <b>5,47</b>     | <b>4,2</b>                |

**T3 – Performance des LEG-Portfolios**

|                                       |      | Wachstumsmärkte |            |            | Stabile Märkte |            |            |
|---------------------------------------|------|-----------------|------------|------------|----------------|------------|------------|
|                                       |      | 30.09.2017      | 30.06.2017 | 30.09.2016 | 30.09.2017     | 30.06.2017 | 30.09.2016 |
| <b>Wohnungen preisgebunden</b>        |      |                 |            |            |                |            |            |
| Anzahl                                |      | 12.592          | 12.622     | 13.137     | 13.898         | 13.949     | 15.195     |
| Fläche                                | qm   | 885.096         | 887.298    | 926.488    | 940.410        | 944.133    | 1.034.012  |
| Ist-Miete                             | €/qm | 5,00            | 4,99       | 4,91       | 4,67           | 4,66       | 4,57       |
| EPRA-Leerstandsquote                  | %    | 1,1             | 0,7        | 0,8        | 3,0            | 2,7        | 3,2        |
| <b>Wohnungen frei finanziert</b>      |      |                 |            |            |                |            |            |
| Anzahl                                |      | 28.124          | 26.318     | 25.890     | 33.103         | 33.064     | 31.533     |
| Fläche                                | qm   | 1.812.053       | 1.688.857  | 1.656.742  | 2.083.118      | 2.080.199  | 1.974.152  |
| Ist-Miete                             | €/qm | 6,67            | 6,51       | 6,36       | 5,40           | 5,35       | 5,22       |
| EPRA-Leerstandsquote                  | %    | 3,4             | 2,2        | 1,9        | 4,2            | 3,8        | 3,5        |
| <b>Wohnungen gesamt</b>               |      |                 |            |            |                |            |            |
| Anzahl                                |      | 40.716          | 38.940     | 39.027     | 47.001         | 47.013     | 46.728     |
| Fläche                                | qm   | 2.697.149       | 2.576.154  | 2.583.230  | 3.023.529      | 3.024.332  | 3.008.165  |
| Ist-Miete                             | €/qm | 6,11            | 5,98       | 5,84       | 5,17           | 5,13       | 4,99       |
| EPRA-Leerstandsquote                  | %    | 2,8             | 1,8        | 1,6        | 3,9            | 3,5        | 3,4        |
| <b>Gewerbe gesamt</b>                 |      |                 |            |            |                |            |            |
| Anzahl                                |      |                 |            |            |                |            |            |
| Fläche                                | qm   |                 |            |            |                |            |            |
| <b>Garagen und Stellplätze gesamt</b> |      |                 |            |            |                |            |            |
| Anzahl                                |      |                 |            |            |                |            |            |
| <b>Sonstiges gesamt</b>               |      |                 |            |            |                |            |            |
| Anzahl                                |      |                 |            |            |                |            |            |

| 30.09.2016              |                                 |                     |                    |                                |  |  |  |  |
|-------------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------------------|--|--|--|--|
| Anzahl<br>LEG-Wohnungen | Anteil am<br>LEG-Portfolio in % | Wohnfläche<br>in qm | Ist-Miete<br>je qm | EPRA-Leerstands-<br>quote in % | Veränderung<br>Ist-Miete<br>in % like-for-like | Veränderung<br>(Basispunkte)<br>Leerstandsquote<br>like-for-like |  |  |
| <b>39.027</b>           | <b>30,5</b>                     | <b>2.583.230</b>    | <b>5,84</b>        | <b>1,7</b>                     | <b>2,9</b>                                     | <b>40</b>  |  |  |
| 8.448                   | 6,6                             | 587.632             | 6,00               | 1,7                            | 3,0  | 70   |  |  |
| 6.075                   | 4,7                             | 403.371             | 6,29               | 0,5                            | 1,5  | 40   |  |  |
| 3.487                   | 2,7                             | 226.086             | 6,48               | 0,7                            | 3,8  | 70   |  |  |
| 21.017                  | 16,4                            | 1.366.142           | 5,53               | 2,2                            | 3,2  | 10   |  |  |
| <b>46.728</b>           | <b>36,5</b>                     | <b>3.008.165</b>    | <b>4,99</b>        | <b>3,5</b>                     | <b>3,4</b>                                     | <b>40</b>  |  |  |
| 13.165                  | 10,3                            | 862.646             | 4,84               | 2,2                            | 3,7  | 80   |  |  |
| 6.448                   | 5,0                             | 408.517             | 5,17               | 1,7                            | 5,4  | 70   |  |  |
| 4.000                   | 3,1                             | 241.862             | 4,85               | 2,3                            | 3,2  | 20   |  |  |
| 23.115                  | 18,1                            | 1.495.139           | 5,06               | 4,8                            | 2,7  | 10   |  |  |
| <b>40.291</b>           | <b>31,5</b>                     | <b>2.462.321</b>    | <b>4,92</b>        | <b>6,0</b>                     | <b>3,1</b>                                     | <b>90</b>  |  |  |
| 9.101                   | 7,1                             | 567.162             | 4,86               | 6,9                            | 2,7  | 0  |  |  |
| 7.054                   | 5,5                             | 438.009             | 5,13               | 4,5                            | 3,2  | 50   |  |  |
| 4.838                   | 3,8                             | 297.710             | 4,75               | 4,2                            | 3,4  | -70  |  |  |
| 19.298                  | 15,1                            | 1.159.440           | 4,90               | 6,7                            | 3,3  | 180  |  |  |
| <b>1.895</b>            | <b>1,5</b>                      | <b>127.329</b>      | <b>5,58</b>        | <b>2,5</b>                     | <b>4,2</b>                                     | <b>-10</b>   |  |  |
| <b>127.941</b>          | <b>100,0</b>                    | <b>8.181.045</b>    | <b>5,25</b>        | <b>3,5</b>                     | <b>3,3</b>                                     | <b>50</b>  |  |  |

|      | Märkte mit höheren Renditen |            |            | Außerhalb von NRW |            |            | Gesamt     |            |            |
|------|-----------------------------|------------|------------|-------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|      | 30.09.2017                  | 30.06.2017 | 30.09.2016 | 30.09.2017        | 30.06.2017 | 30.09.2016 | 30.09.2017 | 30.06.2017 | 30.09.2016 |
|      | 8.314                       | 8.376      | 8.586      | 112               | 112        | 124        | 34.916     | 35.059     | 37.042     |
| qm   | 545.060                     | 549.551    | 566.301    | 8.910             | 8.910      | 9.894      | 2.379.477  | 2.389.892  | 2.536.695  |
| €/qm | 4,45                        | 4,44       | 4,39       | 4,58              | 4,58       | 4,50       | 4,74       | 4,73       | 4,66       |
| %    | 5,5                         | 5,3        | 5,8        | 1,0               | 0,0        | 2,9        | 2,8        | 2,5        | 2,8        |
|      | 30.818                      | 30.839     | 31.705     | 1.782             | 1.783      | 1.771      | 93.827     | 92.004     | 90.899     |
| qm   | 1.842.526                   | 1.843.452  | 1.896.020  | 118.301           | 118.412    | 117.434    | 5.855.998  | 5.730.919  | 5.644.349  |
| €/qm | 5,27                        | 5,23       | 5,08       | 5,92              | 5,82       | 5,67       | 5,77       | 5,67       | 5,52       |
| %    | 7,1                         | 6,7        | 6,0        | 2,1               | 2,8        | 2,3        | 4,7        | 4,0        | 3,6        |
|      | 39.132                      | 39.215     | 40.291     | 1.894             | 1.895      | 1.895      | 128.743    | 127.063    | 127.941    |
| qm   | 2.387.586                   | 2.393.003  | 2.462.321  | 127.211           | 127.321    | 127.329    | 8.235.475  | 8.120.811  | 8.181.045  |
| €/qm | 5,08                        | 5,05       | 4,92       | 5,82              | 5,73       | 5,58       | 5,47       | 5,39       | 5,25       |
| %    | 6,8                         | 6,4        | 5,9        | 2,1               | 2,6        | 2,3        | 4,2        | 3,7        | 3,4        |
|      |                             |            |            |                   |            |            | 1.186      | 1.163      | 1.145      |
| qm   |                             |            |            |                   |            |            | 201.381    | 198.704    | 192.241    |
|      |                             |            |            |                   |            |            | 32.016     | 31.482     | 31.527     |
|      |                             |            |            |                   |            |            | 2.208      | 2.176      | 2.171      |

## Wertentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Die Mietrendite des Portfolios auf Basis von Ist-Mieten lag zum 30. September 2017 bei 6,2 % (Mietmultiplikator 16,1). Gemäß EPRA-Definition entspricht die Bewertung des Wohnportfolios einer anfänglichen Nettorendite (Net Initial Yield) von 4,6 %.

### T4 – Marktsegmente

|  | Wohn-<br>einheiten | Vermögens-<br>wert<br>Wohnen<br>Mio. € <sup>1</sup> | Anteil am<br>Vermögens-<br>wert Wohn-<br>en in % | Wert/qm (€)  | Multipli-<br>kator<br>Ist-Netto-<br>kaltmiete | Vermögens-<br>wert<br>Gewerbe<br>u. a. Mio. € <sup>2</sup> | Gesamt-<br>vermögens-<br>wert<br>Mio. € |
|--|--------------------|---|--|--------------|---|--|---|
| <b>WACHSTUMSMÄRKTE</b>   | <b>40.716</b>      | <b>3.814</b>  | <b>45</b>  | <b>1.417</b> | <b>19,7x</b>                                  | <b>198</b>   | <b>4.012</b>                            |
| Kreis Mettmann   | 8.411              | 733   | 9  | 1.254        | 17,3x   | 70   | 803                                     |
| Münster  | 6.075              | 723   | 9  | 1.793        | 23,5x   | 41   | 764                                     |
| Düsseldorf   | 4.954              | 603   | 7  | 1.879        | 22,7x   | 25   | 628                                     |
| Sonstige Standorte   | 21.276             | 1.755   | 21   | 1.269        | 18,7x   | 62   | 1.818                                   |
| <b>STABILE MÄRKTE</b>  | <b>47.001</b>      | <b>2.611</b>  | <b>31</b>  | <b>864</b>   | <b>14,4x</b>                                  | <b>104</b>   | <b>2.716</b>                            |
| Dortmund   | 13.156             | 771   | 9  | 891          | 15,2x   | 37   | 808                                     |
| Mönchengladbach  | 6.447              | 379   | 5  | 926          | 14,4x   | 10   | 389                                     |
| Hamm   | 4.133              | 197   | 2  | 792          | 13,5x   | 3  | 201                                     |
| Sonstige Standorte   | 23.265             | 1.264   | 15   | 843          | 14,1x   | 54   | 1.318                                   |
| <b>MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN</b>   | <b>39.132</b>      | <b>1.826</b>  | <b>22</b>  | <b>762</b>   | <b>13,3x</b>                                  | <b>60</b>  | <b>1.886</b>                            |
| Kreis Recklinghausen   | 9.134              | 442   | 5  | 767          | 13,7x   | 20   | 462                                     |
| Duisburg   | 6.533              | 332   | 4  | 815          | 13,4x   | 21   | 353                                     |
| Märkischer Kreis   | 4.552              | 201   | 2  | 718          | 12,5x   | 2  | 204                                     |
| Sonstige Standorte   | 18.913             | 850   | 10   | 751          | 13,3x   | 18   | 867                                     |
| <b>NRW-PORTFOLIO</b>   | <b>126.849</b>     | <b>8.251</b>  | <b>98</b>  | <b>1.017</b> | <b>16,1x</b>                                  | <b>363</b>   | <b>8.614</b>                            |
| Portfolio außerhalb NRW  | 1.894              | 144   | 2  | 1.129        | 16,4x   | 2  | 146                                     |
| <b>GESAMTPORTFOLIO</b>   | <b>128.743</b>     | <b>8.395</b>  | <b>100</b>                                       | <b>1.019</b> | <b>16,1x</b>                                  | <b>364</b>   | <b>8.759</b>                            |
| Geleistete Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Bauvorbereitungs- und Baukosten |                    |   |  |              |   |  | 69                                      |
| Erbbaurechte + unbebaute Flächen   |                    |   |  |              |   |  | 35                                      |
| Vorräte (IAS 2)  |                    |   |  |              |   |  | 4                                       |
| Finanzierungsleasing (außerhalb der Immobilienbewertung)   |                    |   |  |              |   |  | 3                                       |
| <b>GESAMTBILANZ<sup>3</sup></b>  |                    |   |  |              |   |  | <b>8.870</b>                            |

<sup>1</sup> Davon ausgenommen sind 362 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 369 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

<sup>2</sup> Davon ausgenommen sind 369 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 362 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien, Gewerbe- und sonstige Einheiten, Garagen und Stellplätze sowie eigengenutzte Immobilien.

<sup>3</sup> Darin sind für zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte 27,5 Mio. Euro und für selbstgenutzte Immobilien (IAS 16) 22,9 Mio. Euro enthalten.

## ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Zur Definition einzelner Kennzahlen und Begriffe wird an dieser Stelle auf das Glossar des Geschäftsberichts 2016 verwiesen.

### T 5 – Konzerngesamtergebnisrechnung

| Mio. €   | Q3 2017      | Q3 2016      | 01.01. –<br>30.09.2017 | 01.01. –<br>30.09.2016 |
|--|--------------|--------------|------------------------|------------------------|
| <b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>   | <b>100,2</b> | <b>100,4</b> | <b>302,9</b>           | <b>290,8</b>           |
| Erlöse aus Vermietung und Verpachtung  | 197,9        | 196,7        | 602,2                  | 568,4                  |
| Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung  | -97,7        | -96,3        | -299,3                 | -277,6                 |
| <b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>                  | <b>-0,2</b>  | <b>8,2</b>   | <b>-1,0</b>            | <b>8,3</b>             |
| Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien                           | 6,3          | 115,5        | 63,5                   | 136,2                  |
| Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien                                 | -6,4         | -107,0       | -64,1                  | -127,1                 |
| Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien             | -0,1         | -0,3         | -0,4                   | -0,8                   |
| <b>Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>                    | <b>1,0</b>   | <b>8,3</b>   | <b>481,1</b>           | <b>9,3</b>             |
| <b>Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien</b>  | <b>-0,6</b>  | <b>-0,2</b>  | <b>-2,2</b>            | <b>-1,5</b>            |
| Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien   | 0,1          | 1,3          | 0,2                    | 1,8                    |
| Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien   | -0,1         | -0,7         | -0,2                   | -1,1                   |
| Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien   | -0,6         | -0,8         | -2,2                   | -2,2                   |
| <b>Ergebnis aus sonstigen Leistungen</b>   | <b>2,3</b>   | <b>1,1</b>   | <b>5,0</b>             | <b>2,3</b>             |
| Erlöse aus sonstigen Leistungen  | 3,2          | 2,5          | 9,0                    | 7,1                    |
| Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen  | -0,9         | -1,4         | -4,0                   | -4,8                   |
| <b>Verwaltungs- und andere Aufwendungen</b>  | <b>-9,2</b>  | <b>-11,4</b> | <b>-28,5</b>           | <b>-66,0</b>           |
| <b>Andere Erträge</b>  | <b>0,2</b>   | <b>6,4</b>   | <b>0,6</b>             | <b>6,6</b>             |
| <b>OPERATIVES ERGEBNIS</b>   | <b>93,7</b>  | <b>112,8</b> | <b>757,9</b>           | <b>249,8</b>           |
| Zinserträge  | 0,2          | 0,0          | 0,4                    | 0,0                    |
| Zinsaufwendungen   | -24,3        | -28,5        | -88,8                  | -89,6                  |
| Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen                                       | 0,0          | -0,8         | 2,7                    | 2,2                    |
| Ergebnis aus assoziierten Unternehmen  | 0,4          | -            | 0,4                    | 0,3                    |
| Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten  | -21,2        | -3,1         | -63,2                  | -31,7                  |
| <b>ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN</b>  | <b>48,8</b>  | <b>80,4</b>  | <b>609,4</b>           | <b>131,0</b>           |
| Ertragsteuern  | -14,2        | -17,9        | -151,4                 | -45,0                  |
| <b>PERIODENERGEBNIS</b>  | <b>34,6</b>  | <b>62,5</b>  | <b>458,0</b>           | <b>86,0</b>            |
| <b>Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)</b>                                |              |              |                        |                        |
| <b>Posten, die in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden</b>   |              |              |                        |                        |
| <b>Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen</b>                                       | <b>0,0</b>   | <b>-1,5</b>  | <b>14,0</b>            | <b>-15,0</b>           |
| Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)  | 0,1          | -1,8         | 18,9                   | -19,7                  |
| Veränderung der Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge                            | -0,1         | 0,3          | -4,9                   | 4,7                    |
| <b>Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden</b>                                   |              |              |                        |                        |
| <b>Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen</b> | <b>-1,6</b>  | <b>-22,6</b> | <b>3,4</b>             | <b>-22,6</b>           |
| Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)  | -2,2         | -29,2        | 5,2                    | -29,2                  |
| Veränderung der Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge                            | 0,6          | 6,6          | -1,8                   | 6,6                    |
| <b>GESAMTPERIODENERGEBNIS</b>  | <b>33,0</b>  | <b>38,4</b>  | <b>475,4</b>           | <b>48,4</b>            |
| <b>Vom Periodenergebnis entfallen auf:</b>   |              |              |                        |                        |
| Nicht beherrschende Anteile  | 0,3          | 0,0          | 1,1                    | 0,4                    |
| Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens   | 34,4         | 62,5         | 456,9                  | 85,6                   |
| <b>Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:</b>   |              |              |                        |                        |
| Nicht beherrschende Anteile  | 0,3          | 0,0          | 1,1                    | 0,4                    |
| Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens   | 32,7         | 38,4         | 474,3                  | 48,0                   |
| <b>ERGEBNIS JE AKTIE (UNVERWÄSSERT/ VERWÄSSERT) IN €</b>   | <b>0,54</b>  | <b>0,99</b>  | <b>7,23</b>            | <b>1,36</b>            |

## Ertragslage

Im Berichtszeitraum (1. Januar bis 30. September 2017) konnten die Erlöse aus Nettokaltmieten gegenüber dem Vergleichszeitraum (1. Januar bis 30. September 2016) um 4,5 % auf 398,4 Mio. Euro gesteigert werden. Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung konnte trotz höherer Aufwendungen für Instandhaltungen ebenso um 4,2 % gesteigert werden.

Das operative Ergebnis beträgt im Berichtszeitraum 757,9 Mio. Euro und liegt damit 508,1 Mio. Euro über dem Vergleichszeitraum. Wesentlicher Treiber für die Verbesserung war die erstmalige, unterjährige Bewertung der Immobilien zum 30. Juni 2017, woraus ein Bewertungsergebnis in Höhe von 479,3 Mio. Euro resultierte. Weitere 1,8 Mio. Euro Erträge aus Immobilienbewertung wurden durch Verkäufe realisiert.

Das bereinigte EBITDA wurde um 5,5 % auf 291,5 Mio. Euro überproportional zur Nettokaltmiete gesteigert.

Die bereinigte EBITDA-Marge konnte damit im Berichtszeitraum trotz höherer Aufwendungen für Instandhaltungen auf 73,2 % ausgeweitet werden (Vergleichszeitraum: 72,4 %).

Sowohl im Berichts- als auch im Vergleichszeitraum wurden Refinanzierungen abgeschlossen, um das attraktive Finanzierungsumfeld zu nutzen. Die hierdurch verursachten zusätzlichen Zinsaufwendungen in Form von Ablösegebühren für fixe und variable Darlehen sowie zusätzlicher Darlehensamortisation lagen im Berichtszeitraum bei 12,3 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 4,5 Mio. Euro).

Trotz eines Anstiegs des durchschnittlichen Finanzschuldenbestands um 11,5 % sank der zahlungswirksame Zinsaufwand um 2,9 % oder 1,8 Mio. Euro auf 60,5 Mio. Euro.

Im Berichtszeitraum wurden laufende Ertragsteuern in Höhe von 5,1 Mio. Euro erfolgswirksam erfasst.

## Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

### T 6 – Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

| Mio. €   | Q3 2017      | Q3 2016      | 01.01.–<br>30.09.2017 | 01.01.–<br>30.09.2016 |
|--|--------------|--------------|-----------------------|-----------------------|
| Nettokaltmieten  | 134,7        | 131,9        | 398,4                 | 381,3                 |
| Ergebnis aus Betriebskosten / Heizkosten                       | 0,4          | 0,6          | -3,1                  | -0,9                  |
| Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen          | -14,1        | -16,1        | -35,0                 | -44,9                 |
| Personalaufwand  | -13,4        | -10,6        | -40,0                 | -30,2                 |
| Wertberichtigung Mietforderungen                               | -1,7         | -2,3         | -5,4                  | -5,5                  |
| Abschreibungen   | -1,7         | -1,5         | -4,5                  | -4,0                  |
| Sonstiges  | -4,0         | -1,6         | -7,5                  | -5,0                  |
| <b>ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>                 | <b>100,2</b> | <b>100,4</b> | <b>302,9</b>          | <b>290,8</b>          |
| <b>NET OPERATING INCOME-MARGE (IN %)</b>                       | <b>74,4</b>  | <b>76,1</b>  | <b>76,0</b>           | <b>76,3</b>           |
| Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung | 0,9          | 0,3          | 1,3                   | 0,9                   |
| Abschreibungen   | 1,7          | 1,5          | 4,5                   | 4,0                   |
| <b>BEREINIGTES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>     | <b>102,8</b> | <b>102,2</b> | <b>308,7</b>          | <b>295,7</b>          |
| <b>BEREINIGTE NET OPERATING INCOME-MARGE (IN %)</b>            | <b>76,3</b>  | <b>77,5</b>  | <b>77,5</b>           | <b>77,6</b>           |

Die LEG-Gruppe konnte die Erlöse aus Nettokaltmieten im Berichtszeitraum um 17,1 Mio. Euro (4,5 %) steigern. Die Miete auf vergleichbarer Fläche pro qm konnte dabei im Berichtszeitraum um 3,3 % im Jahresvergleich zulegen.

Durch den Erwerb von 51 % der Anteile an der Handwerker-gesellschaft TechnikServicePlus GmbH (TSP) und der daraus folgenden Vollkonsolidierung zum 1. Januar 2017 erbringt die LEG-Gruppe nun einen wesentlichen Anteil der laufenden Instandhaltungsleistungen selbst. Hierdurch stiegen die Personalaufwendungen um 8,7 Mio. Euro; gegenläufig sanken die Aufwendungen für fremdbezogene Instandhaltungsleistungen.

Bereinigt um den Effekt der selbst erbrachten Instandhaltungsleistungen entwickelten sich die vermietungsbezogenen Personalaufwendungen mit 3,4 % unterproportional zur Nettokaltmiete (Anstieg um 4,5 %).

Die EPRA-Leerstandsquote, welche die durch Leerstand entgangenen Mieterlöse in Relation zu den potenziellen Mieterlösen bei Vollvermietung setzt, liegt auf vergleichbarer Basis bei 3,8 % zum 30. September 2017.

Die NOI-Marge bleibt stabil bei 76,0 %.

#### T7 – EPRA-Leerstandsquote

| Mio. €  | 30.09.2017 | 30.09.2016 |
|---|------------|------------|
| Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like | 20,4       | 17,4       |
| Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt        | 23,5       | 18,6       |
| Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like         | 537,2      | 534,1      |
| Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt                | 555,1      | 543,1      |
| <b>EPRA-LEERSTANDSQUOTE – LIKE-FOR-LIKE (IN %)</b>    | <b>3,8</b> | <b>3,3</b> |
| <b>EPRA-LEERSTANDSQUOTE – GESAMT (IN %)</b>           | <b>4,2</b> | <b>3,4</b> |

Im dritten Quartal des Berichtszeitraums wurden planmäßig mehr wertsteigernde Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Dies trug maßgeblich zum deutlichen Anstieg der Gesamtinvestitionen um 19,4 Mio. Euro oder 2,0 Euro je qm bei.

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

| Mio. €   | Q3 2017     | Q3 2016     | 01.01.–<br>30.09.2017 | 01.01.–<br>30.09.2016 |
|--|-------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Instandhaltungsaufwand des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands                             | 18,7        | 16,1        | 48,4                  | 44,9                  |
| Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 32,5        | 17,8        | 62,7                  | 46,8                  |
| <b>GESAMTINVESTITION</b>   | <b>51,2</b> | <b>33,9</b> | <b>111,1</b>          | <b>91,7</b>           |
| Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm  | 8,43        | 8,40        | 8,35                  | 8,15                  |
| <b>DURCHSCHNITTLICHE INVESTITIONEN (€ JE QM)</b>   | <b>6,1</b>  | <b>4,0</b>  | <b>13,3</b>           | <b>11,3</b>           |

Von den Gesamtinvestitionen entfielen 6,0 Mio. Euro auf seit Ende des Vergleichszeitraums neu erworbene Bestände.

Für das Geschäftsjahr 2017 wird insgesamt mit Investitionen in Höhe von rund 24 Euro je qm gerechnet. Hierzu wird insbesondere das im dritten Quartal 2017 angelaufene erweiterte Modernisierungsprogramm beitragen.

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

Im Berichtszeitraum wurden weniger als Finanzinvestition gehaltene Immobilien veräußert. Die Erlöse aus Verkäufen lagen bei 63,5 Mio. Euro und betreffen im Wesentlichen Verkäufe von Immobilien, die zum 31. Dezember 2016 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen und auf den kaufvertraglich vereinbarten Immobilienwert aufgewertet wurden.

Im zweiten Quartal 2017 wurde eine nachträgliche Kaufpreisanpassung in Höhe von –0,7 Mio. Euro für einen zum 31. Dezember 2016 abgegangenen Blockverkauf erfasst.

## Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

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

Der zum 30. September 2017 im Vorratsvermögen verbliebene Immobilienbestand beträgt noch 2,7 Mio. Euro, davon 1,3 Mio. Euro Grundstücke in der Erschließung.

## Verwaltungs- und andere Aufwendungen

### T9 – Verwaltungs- und andere Aufwendungen

| Mio. €  | Q3 2017     | Q3 2016      | 01.01.–<br>30.09.2017 | 01.01.–<br>30.09.2016 |
|---|-------------|--------------|-----------------------|-----------------------|
| Sonstige betriebliche Aufwendungen  | -3,5        | -5,2         | -11,1                 | -47,3                 |
| Personalaufwand   | -5,3        | -5,3         | -16,1                 | -16,0                 |
| Bezogene Leistungen   | -0,3        | -0,2         | -0,9                  | -0,8                  |
| Abschreibungen  | -0,1        | -0,7         | -0,4                  | -1,9                  |
| <b>VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN</b>   | <b>-9,2</b> | <b>-11,4</b> | <b>-28,5</b>          | <b>-66,0</b>          |
| Abschreibungen  | 0,1         | 0,7          | 0,4                   | 1,9                   |
| Projektkosten mit Einmalcharakter und außerordentliche oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge | 1,0         | 2,5          | 3,8                   | 40,4                  |
| <b>BEREINIGTE VERWALTUNGS-AUFWENDUNGEN</b>  | <b>-8,1</b> | <b>-8,2</b>  | <b>-24,3</b>          | <b>-23,7</b>          |

Der wesentliche Treiber für den Rückgang der Verwaltungs- und anderen Aufwendungen um 37,5 Mio. Euro war der Wegfall einmaliger Anschaffungsneben- und Integrationskosten für den Erwerb von Immobilienportfolios, die im Vergleichszeitraum zu Projektkosten in Höhe von 40,4 Mio. Euro führten.

Die fortlaufenden Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 24,3 Mio. Euro entwickelten sich moderat mit einem Anstieg von 2,5%.

## Finanzergebnis

### T10 – Finanzergebnis

| Mio. €  | Q3 2017      | Q3 2016      | 01.01.–<br>30.09.2017 | 01.01.–<br>30.09.2016 |
|---|--------------|--------------|-----------------------|-----------------------|
| Zinserträge                                   | 0,2          | 0,0          | 0,4                   | 0,0                   |
| Zinsaufwendungen                              | -24,3        | -28,5        | -88,8                 | -89,6                 |
| <b>ZINSERGEBNIS (NETTO)</b>                   | <b>-24,1</b> | <b>-28,5</b> | <b>-88,4</b>          | <b>-89,6</b>          |
| Ergebnis aus anderen Finanzanlagen            | 0,0          | -0,8         | 2,7                   | 2,2                   |
| Ergebnis aus assoziierten Unternehmen         | 0,4          | -            | 0,4                   | 0,3                   |
| Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten | -21,2        | -3,1         | -63,2                 | -31,7                 |
| <b>FINANZERGEBNIS</b>                         | <b>-44,9</b> | <b>-32,4</b> | <b>-148,5</b>         | <b>-118,8</b>         |

Die Zinsaufwendungen im Berichtszeitraum in Höhe von 88,8 Mio. Euro resultieren im Wesentlichen aus den Effekten der abgeschlossenen Refinanzierung. Hierfür fielen Aufwendungen in Höhe von 12,3 Mio. Euro an, die sich aus zusätzlicher Darlehensamortisation (Berichtszeitraum: 5,5 Mio. Euro; Vergleichszeitraum: 0 Mio. Euro), Vorfälligkeitsentschädigungen für fixe Darlehen (Berichtszeitraum: 0,4 Mio. Euro; Vergleichszeitraum: 0,3 Mio. Euro) und SWAP-Ablösegebühren für

variable Darlehen (Berichtszeitraum: 7,1 Mio. Euro; Vergleichszeitraum: 4,2 Mio. Euro) zusammensetzten. Für 0,7 Mio. Euro der SWAP-Ablösegebühren war in Vorjahren bereits bilanziell Vorsorge getroffen worden.

Am 23. Januar 2017 hat die LEG eine Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 500 Mio. Euro zu jährlichen Zinskosten von 1,34 % bei einer Laufzeit von sieben Jahren ausgegeben.

Am 1. September 2017 hat die LEG eine Wandelanleihe mit einem Volumen von 400 Mio. Euro zu jährlichen Zinskosten von 0,875 % bei einer Laufzeit von acht Jahren ausgegeben.

Hierdurch konnte eine weitere Absenkung der Durchschnittsverzinsung auf 1,75 % zum 30. September 2017 (31. Dezember 2016: 2,04 % und 30. September 2016: 2,05 %) bei einer Durchschnittslaufzeit von 8,76 Jahren erreicht werden (31. Dezember 2016: 11,05 Jahre).

Bereinigt um die kurzfristig laufenden Geldmarktpapiere beträgt der Durchschnittszins zum 30. September 2017 1,81 % bei einer Durchschnittslaufzeit von 9,05 Jahren.

Der Zinsaufwand aus Darlehensamortisation stieg gegenüber dem Vergleichszeitraum um 0,8 Mio. Euro auf

17,4 Mio. Euro. Hierin ist die Bewertung der Wandelanleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe von 4,3 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 4,9 Mio. Euro) enthalten. Der einmalige zusätzliche Amortisationsaufwand betrug 5,5 Mio. Euro. Gegenläufig wirkte die in Folge der Refinanzierung niedrigere planmäßige Amortisation.

Erhaltene Gewinnanteile aus Beteiligungsunternehmen lagen im Berichtszeitraum mit 2,7 Mio. Euro um 0,6 Mio. Euro höher als im Vergleichszeitraum.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultierte im Berichtszeitraum vorrangig aus den Marktwertänderungen der Derivate aus den Wandelschuldverschreibungen von -63,6 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -23,8 Mio. Euro).

## Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

### T 11 – Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

| Mio. €                                      | Q3 2017      | Q3 2016      | 01.01.–<br>30.09.2017 | 01.01.–<br>30.09.2016 |
|---|--------------|--------------|-----------------------|-----------------------|
| Laufende Ertragsteuern                      | -1,8         | -1,9         | -5,1                  | -3,7                  |
| Latente Steuern                             | -12,4        | -16,0        | -146,3                | -41,3                 |
| <b>STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG</b> | <b>-14,2</b> | <b>-17,9</b> | <b>-151,4</b>         | <b>-45,0</b>          |

Im Berichtszeitraum wurde eine effektive Konzernsteuquote von 22,2 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung angenommen (Vergleichszeitraum: 22,6 %).

Aufgrund des positiven Ergebniseffekts der zum 30. Juni 2017 erstmalig unterjährig durchgeführten Immobilienbewertung ist der latente Steueraufwand deutlich höher als in der Vergleichsperiode.

## 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 Im-

mobilien) sowie AFFO (um Capex-Aktivierungen adjustierter 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 12 – Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

| Mio. €   | Q3 2017      | Q3 2016      | 01.01.–<br>30.09.2017 | 01.01.–<br>30.09.2016 |
|--|--------------|--------------|-----------------------|-----------------------|
| Nettokalnmieten  | 134,7        | 131,9        | 398,4                 | 381,3                 |
| Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten   | 0,4          | 0,6          | -3,1                  | -0,9                  |
| Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen  | -14,1        | -16,1        | -35,0                 | -44,9                 |
| Personal   | -13,4        | -10,6        | -40,0                 | -30,2                 |
| Wertberichtigungen Mietforderungen   | -1,7         | -2,3         | -5,4                  | -5,5                  |
| Sonstiges  | -4,0         | -1,6         | -7,5                  | -5,0                  |
| Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung                                 | 0,9          | 0,3          | 1,3                   | 0,9                   |
| <b>LAUFENDES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>                                       | <b>102,8</b> | <b>102,2</b> | <b>308,7</b>          | <b>295,7</b>          |
| <b>LAUFENDES ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN</b>   | <b>2,9</b>   | <b>1,7</b>   | <b>6,7</b>            | <b>4,0</b>            |
| Personal   | -5,4         | -5,3         | -16,2                 | -16,0                 |
| Sachaufwand  | -3,7         | -5,4         | -11,9                 | -48,1                 |
| Projektkosten mit Einmalcharakter – Verwaltung   | 1,0          | 2,5          | 3,8                   | 40,4                  |
| Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge                                   | 0,0          | 0,0          | 0,0                   | 0,0                   |
| <b>LAUFENDE VERWALTUNGS-AUFWENDUNGEN</b>   | <b>-8,1</b>  | <b>-8,2</b>  | <b>-24,3</b>          | <b>-23,7</b>          |
| Andere Erträge   | 0,1          | -            | 0,4                   | 0,2                   |
| <b>BEREINIGTES EBITDA</b>  | <b>97,7</b>  | <b>95,7</b>  | <b>291,5</b>          | <b>276,2</b>          |
| Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge  | -20,0        | -21,0        | -60,5                 | -62,3                 |
| Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Vermietungsgeschäft   | 0,2          | -1,8         | -3,0                  | -3,1                  |
| <b>FFO I (VOR BEREINIGUNG VON NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILEN)</b>                               | <b>77,9</b>  | <b>72,9</b>  | <b>228,0</b>          | <b>210,8</b>          |
| Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen  | -0,4         | 0,1          | -1,7                  | -0,2                  |
| <b>FFO I (NACH BEREINIGUNG VON NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILEN)</b>                              | <b>77,5</b>  | <b>73,0</b>  | <b>226,3</b>          | <b>210,6</b>          |
| Bereinigtes Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien           | 1,7          | 7,2          | 1,0                   | 8,3                   |
| Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | -2,1         | -0,1         | -2,1                  | -0,6                  |
| <b>FFO II (INKL. VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN)</b>             | <b>77,1</b>  | <b>80,1</b>  | <b>225,2</b>          | <b>218,3</b>          |
| Capex  | -32,5        | -17,8        | -62,7                 | -46,8                 |
| <b>CAPEX-ADJUSTIERTER FFO I (AFFO)</b>   | <b>45,0</b>  | <b>55,2</b>  | <b>163,6</b>          | <b>163,8</b>          |

Der FFO I liegt im Berichtszeitraum mit 226,3 Mio. Euro um 7,5 % höher als im Vergleichszeitraum (210,6 Mio. Euro). Der Anstieg ist insbesondere auf die Auswirkungen der gestiegenen Nettokalnmieten inklusive der Effekte aus den getätigten Akquisitionen in Verbindung mit einer leicht gestiegenen EBITDA-Marge sowie einer gesunkenen Durchschnittsverzinsung zurückzuführen.

Die in Folge der Refinanzierung gesunkene Durchschnittsverzinsung zeigt sich im Anstieg des Zinsdeckungsgrads (Verhältnis von bereinigtem EBITDA zu zahlungswirksamen Zinsaufwendungen) von 440 % im Vergleichszeitraum auf 480 % im Berichtszeitraum.

## 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 13 – EPRA-Ergebnis je Aktie

| Mio. €  | Q3 2017     | Q3 2016     | 01.01.–<br>30.09.2017 | 01.01.–<br>30.09.2016 |
|---|-------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>DEN ANTEILSEIGNERN ZURECHENBARES PERIODENERGEBNIS</b>  | <b>34,4</b> | <b>62,5</b> | <b>456,9</b>          | <b>85,6</b>           |
| Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien  | -1,0        | -8,3        | -481,1                | -9,3                  |
| Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen | 0,9         | -8,0        | 3,2                   | -6,8                  |
| Steueraufwand/-ertrag aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien   | -0,6        | 1,8         | 2,1                   | 1,9                   |
| Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten   | 21,2        | 3,1         | 63,2                  | 31,7                  |
| Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen   | -           | 1,1         | 0,8                   | 36,1                  |
| Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen  | 8,9         | -7,5        | 130,3                 | 1,2                   |
| Refinanzierungsaufwendungen   | 0,2         | 0,2         | 5,5                   | 0,3                   |
| Übrige Zinsaufwendungen   | -0,1        | -0,1        | 6,4                   | 4,3                   |
| Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen  | 0,7         | 0,2         | 0,6                   | 0,2                   |
| <b>EPRA-PERIODENERGEBNIS</b>  | <b>64,6</b> | <b>45,0</b> | <b>187,9</b>          | <b>145,2</b>          |
| Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien   | 63.188.185  | 63.188.185  | 63.188.185            | 62.955.742            |
| EPRA-Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €  | 1,02        | 0,71        | 2,97                  | 2,31                  |
| Potenziell verwässernde Aktien  | 5.455.398   | 5.277.945   | 5.455.398             | 5.277.945             |
| Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern  | 0,3         | 0,3         | 0,9                   | 0,9                   |
| Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern   | 0,8         | 1,2         | 3,7                   | 3,8                   |
| <b>EPRA-PERIODENERGEBNIS (VERWÄSSERT)</b>   | <b>65,7</b> | <b>46,5</b> | <b>192,5</b>          | <b>149,9</b>          |
| Anzahl verwässerter Aktien  | 68.643.583  | 68.466.130  | 68.643.583            | 68.233.687            |
| <b>EPRA-ERGEBNIS JE AKTIE (VERWÄSSERT) IN €</b>   | <b>0,96</b> | <b>0,68</b> | <b>2,80</b>           | <b>2,20</b>           |

**T14 – Konzernbilanz**

**Aktiva**

| Mio. €   | 30.09.2017     | 31.12.2016     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Langfristige Vermögenswerte</b>                             | <b>8.996,0</b> | <b>8.164,5</b> |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien                     | 8.753,9        | 7.954,9        |
| Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 62,1           | 27,3           |
| Sachanlagen  | 64,1           | 63,2           |
| Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert     | 85,2           | 77,0           |
| Anteile an assoziierten Unternehmen                            | 9,5            | 9,1            |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte                            | 3,2            | 2,8            |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte                        | 8,4            | 13,9           |
| Aktive latente Steuern   | 9,6            | 16,3           |
| <b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>                             | <b>580,6</b>   | <b>214,4</b>   |
| Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte                    | 9,2            | 3,9            |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte                        | 261,6          | 41,5           |
| Forderungen aus Ertragsteuern                                  | 2,2            | 2,3            |
| Flüssige Mittel  | 307,6          | 166,7          |
| <b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>                | <b>27,5</b>    | <b>57,0</b>    |
| <b>SUMME AKTIVA</b>  | <b>9.604,1</b> | <b>8.435,9</b> |

**Passiva**

| Mio. €   | 30.09.2017     | 31.12.2016     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Eigenkapital</b>  | <b>3.721,7</b> | <b>3.436,7</b> |
| Gezeichnetes Kapital   | 63,2           | 63,2           |
| Kapitalrücklage  | 611,2          | 611,2          |
| Kumulierte sonstige Rücklagen  | 3.023,8        | 2.740,1        |
| Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital | 3.698,2        | 3.414,5        |
| Nicht beherrschende Anteile  | 23,5           | 22,2           |
| <b>Langfristige Schulden</b>   | <b>4.949,6</b> | <b>4.092,6</b> |
| Pensionsrückstellungen   | 149,2          | 154,8          |
| Sonstige Rückstellungen  | 11,4           | 12,0           |
| Finanzschulden   | 3.921,7        | 3.222,3        |
| Sonstige Schulden  | 132,9          | 115,4          |
| Passive latente Steuern  | 734,4          | 588,1          |
| <b>Kurzfristige Schulden</b>   | <b>932,8</b>   | <b>906,6</b>   |
| Pensionsrückstellungen   | 5,3            | 6,9            |
| Sonstige Rückstellungen  | 13,5           | 15,8           |
| Steuerrückstellungen   | 0,0            | 0,4            |
| Finanzschulden   | 538,3          | 552,0          |
| Sonstige Schulden  | 361,8          | 316,5          |
| Steuerschulden   | 13,9           | 15,0           |
| <b>SUMME PASSIVA</b>   | <b>9.604,1</b> | <b>8.435,9</b> |

## Vermögenslage

Der Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultiert im Wesentlichen aus der unterjährigen Immobilienbewertung zum 30. Juni 2017 (Anstieg um 479,3 Mio. Euro), Zugängen durch Ankäufe in Höhe von 290,3 Mio. Euro (davon 27,3 Mio. Euro durch Umgliederungen aus den Vorauszahlungen per 31. Dezember 2016) sowie aus Aktivierungen von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 62,7 Mio. Euro.

Für Ankäufe mit wirtschaftlichem Übergang nach dem 30. September 2017 wurden insgesamt 65,9 Mio. Euro ausgegeben, davon 62,1 Mio. Euro für Asset Deals (ausgewiesen als Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) und 3,8 Mio. Euro für Share Deals (ausgewiesen als sonstige langfristige Vermögenswerte).

Aus dem Erwerb von 51% der Anteile an der Handwerker-gesellschaft TechnikServicePlus GmbH zum 1. Januar 2017 resultierte ein Geschäfts- und Firmenwert in Höhe von 8,9 Mio. Euro.

Die unterjährige Erfassung des Grundsteueraufwands für das gesamte Geschäftsjahr als andere Vorräte (5,2 Mio. Euro), die Abgrenzung von im Voraus gezahlten Betriebskosten in Höhe von 23,0 Mio. Euro sowie die Entwicklung der Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten (Anstieg um 19,9 Mio. Euro) tragen maßgeblich zur Entwicklung der kurzfristigen Vermögenswerte bei.

Im Anstieg der flüssigen Mittel gegenüber dem Bilanzstichtag um 140,9 Mio. Euro auf 307,6 Mio. Euro wirken sich neben dem Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit (194,3 Mio. Euro) sowie Einzahlungen aus Verkäufen (16,1 Mio. Euro) insbesondere der positive Zahlungssaldo aus der Umfinanzierung mittels Unternehmens- und Wandelanleihe (Nettorückführung von Bankdarlehen –218,1 Mio. Euro gegenüber Neuaufnahme durch Unternehmens- und Wandelanleihe 891,2 Mio. Euro) aus. Gegenläufig wirken insbesondere Auszahlungen für Ankäufe und Modernisierung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (–382,5 Mio. Euro), die vorübergehende Anlage in einem Geldmarktfonds (–180,0 Mio. Euro) sowie eine Dividendenzahlung in Höhe von –174,4 Mio. Euro.

Das Eigenkapital erhöhte sich gegenüber dem 31. Dezember 2016 im Wesentlichen aufgrund des Periodenergebnisses (458,0 Mio. Euro) sowie der Marktwertänderung der zur Zinssicherung eingesetzten Derivate (14,0 Mio. Euro). Für Garantiedividendenzusagen gegenüber nicht beherrschenden Gesellschaftern wurden –16,2 Mio. Euro erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst.

Aufgrund der Umfinanzierung steigen die langfristigen Finanzschulden um 699,4 Mio. Euro; gegenläufig sinken die kurzfristigen Finanzschulden um –13,7 Mio. Euro.

Die Marktwertänderung der Derivate der Wandelanleihen führen zum Anstieg der sonstigen kurzfristigen Schulden in Höhe von 78,9 Mio. Euro, davon 24,1 Mio. Euro aus der neuen Wandelanleihe (langfristig) und 54,8 Mio. Euro aus der bestehenden Wandelanleihe.

**T15 – Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung**

| Mio. €   | Grundkapital | 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 01.01.2016</b>  | <b>62,8</b>  | <b>779,3</b>    | <b>2.189,7</b>                        | <b>-30,1</b>  | <b>-33,9</b>  | <b>2.967,8</b>                                  | <b>17,2</b>                 | <b>2.985,0</b>       |
| Periodenergebnis   | -            | -               | 85,6                                  | -   | -   | 85,6  | 0,4                         | 86,0                 |
| Sonstiges Ergebnis (OCI)   | -            | -               | -                                     | -22,6   | -15,0   | -37,6   | 0,0                         | -37,6                |
| <b>GESAMTERGEBNIS</b>  | <b>-</b>     | <b>-</b>        | <b>85,6</b>                           | <b>-22,6</b>  | <b>-15,0</b>  | <b>48,0</b>                                     | <b>0,4</b>                  | <b>48,4</b>          |
| Änderung des Konsolidierungskreises                                  | -            | -               | -                                     | -   | -   | -   | 12,4                        | 12,4                 |
| Kapitalerhöhung  | 0,4          | 32,0            | -                                     | -   | -   | 32,4  | 1,2                         | 33,6                 |
| Entnahmen aus den Rücklagen  | -            | -               | -                                     | -   | -   | -   | -0,4                        | -0,4                 |
| Veränderungen aus Put-Optionen                                       | -            | -               | -2,2                                  | -   | -   | -2,2  | -                           | -2,2                 |
| Ausschüttungen   | -            | -               | -141,9                                | -   | -   | -141,9  | -7,9                        | -149,8               |
| Einlage im Zusammenhang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen  | -            | -               | -                                     | -   | -   | -   | -                           | -                    |
| <b>STAND ZUM 30.09.2016</b>  | <b>63,2</b>  | <b>811,3</b>    | <b>2.131,2</b>                        | <b>-52,7</b>  | <b>-48,9</b>  | <b>2.904,1</b>                                  | <b>22,9</b>                 | <b>2.927,0</b>       |
| <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   | -            | -               | 456,9                                 | -   | -   | 456,9   | 1,1                         | 458,0                |
| Sonstiges Ergebnis (OCI)   | -            | -               | -                                     | 3,4   | 14,0  | 17,4  | 0,0                         | 17,4                 |
| <b>GESAMTERGEBNIS</b>  | <b>-</b>     | <b>-</b>        | <b>456,9</b>                          | <b>3,4</b>  | <b>14,0</b>   | <b>474,3</b>                                    | <b>1,1</b>                  | <b>475,4</b>         |
| Änderung des Konsolidierungskreises                                  | -            | -               | -                                     | -   | -   | -   | 0,2                         | 0,2                  |
| Kapitalerhöhung  | -            | -               | -                                     | -   | -   | -   | 0,8                         | 0,8                  |
| Entnahmen aus den Rücklagen  | -            | -               | -16,2                                 | -   | -   | -16,2   | -0,8                        | -17,0                |
| Veränderungen aus Put-Optionen                                       | -            | -               | -                                     | -   | -   | -   | -                           | -                    |
| Ausschüttungen   | -            | -               | -174,4                                | -   | -   | -174,4  | -                           | -174,4               |
| Einlagen im Zusammenhang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen | -            | -               | -                                     | -   | -   | -   | -                           | 0,0                  |
| <b>STAND ZUM 30.09.2017</b>  | <b>63,2</b>  | <b>611,2</b>    | <b>3.085,1</b>                        | <b>-36,5</b>  | <b>-24,8</b>  | <b>3.698,2</b>                                  | <b>23,5</b>                 | <b>3.721,7</b>       |

## Unternehmenserwerbe

Am 14. Dezember 2016 hat die LEG Immo einen Kaufvertrag mit der BEO Service und Messtechnik AG über die Übernahme von 51% der Geschäftsanteile an der TSP-TechnikServicePlus GmbH (vormals: BEO Service West GmbH) unterzeichnet. Im Rahmen der Transaktion wurden 280 Mitarbeiter übernommen. Nach kartellrechtlicher Zustimmung erfolgte der Vollzug der Transaktion zum 1. Januar 2017.

Der Erwerb dieser Gesellschaft wurde zum 1. Januar 2017 als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 behandelt, da wesentliche Geschäftsprozesse erworben worden sind.

Die Kaufpreisallokation wurde zum 30. Juni 2017 finalisiert. Die Gegenleistung für den Unternehmenserwerb setzt sich wie folgt zusammen:

### T16 – Gegenleistung

| Mio. €                               | 01.01.2017<br>final | 01.01.2017<br>vorläufig | Veränderung |
|--------------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Netto-Barkaufpreiskomponente         | 9,2                 | 9,2                     | -           |
| Vorher bestehende Geschäftsbeziehung | -2,4                | 0,0                     | -2,4        |
| <b>GESAMTGEGENLEISTUNG</b>           | <b>6,8</b>          | <b>9,2</b>              | <b>-2,4</b> |

Der Kaufpreis kann den erworbenen Vermögenswerten und Schulden, bewertet zu beizulegenden Zeitwerten, wie folgt zugeordnet werden:

### T17 – Kaufpreisallokation

| Mio. €  | 01.01.2017<br>final | 01.01.2017<br>vorläufig | Veränderung |
|---|---------------------|-------------------------|-------------|
| Technische Anlagen und Maschinen              | 0,5                 | 0,5                     | -           |
| BGA   | 0,0                 | 0,0                     | -           |
| Forderungen und sonstige Aktiva               | 0,4                 | 0,4                     | -           |
| Liquide Mittel                                | 0,2                 | 0,2                     | -           |
| <b>SUMME VERMÖGENSWERTE</b>                   | <b>1,1</b>          | <b>1,1</b>              | -           |
| Rückstellungen                                | 0,8                 | 0,8                     | -           |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten        | 1,2                 | 1,2                     | -           |
| Sonstige Verbindlichkeiten                    | 1,0                 | 1,0                     | -           |
| <b>SUMME VERBINDLICHKEITEN</b>                | <b>3,0</b>          | <b>3,0</b>              | -           |
| Nettovermögen zu Zeitwerten                   | -1,9                | -1,9                    | -           |
| Nicht beherrschende Anteile                   | 0,2                 | 0,2                     | -           |
| Nettovermögen zu Zeitwerten ohne Minderheiten | -2,1                | -2,1                    | -           |
| <b>GEGENLEISTUNG</b>                          | <b>6,8</b>          | <b>9,2</b>              | <b>-2,4</b> |
| <b>GESCHÄFTS- ODER FIRMENWERT</b>             | <b>8,9</b>          | <b>11,3</b>             | <b>-2,4</b> |

Es werden Synergien aus Steuer- und Kostenvorteilen in Höhe eines jährlich voraussichtlich siebenstelligen Betrages erwartet.

## Portfolioankäufe

Am 30. September 2017 hielt die LEG-Gruppe 128.743 Wohnungen und 1.186 Gewerbeimmobilien im Bestand.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich im Geschäftsjahr 2016 und in 2017 bis zum Stichtag des Konzernzwischenabschlusses wie folgt entwickelt:

### T 18 – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

| Mio. €   | 30.09.2017     | 31.12.2016     |
|--|----------------|----------------|
| <b>BUCHWERT ZUM 01.01.</b>                               | <b>7.954,9</b> | <b>6.398,5</b> |
| Zukäufe  | 290,3          | 1.064,2        |
| Sonstige Zugänge   | 62,0           | 76,8           |
| Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte | -34,3          | -96,3          |
| Buchwertabgang   | -              | -103,3         |
| Umgliederung in Sachanlagen                              | -1,5           | -2,2           |
| Umgliederung aus Sachanlagen                             | 1,7            | 0,6            |
| Anpassung des beizulegenden Zeitwertes                   | 480,8          | 616,6          |
| <b>BUCHWERT ZUM 30.09. / 31.12.</b>                      | <b>8.753,9</b> | <b>7.954,9</b> |

Die Zukäufe beinhalten folgende Ankäufe:

#### Portfolioankauf 1

Am 17. August 2016 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 322 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von anfänglich ca. 2,0 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei 4,62 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei 2,1 %. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Januar 2017. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb dar.

#### Portfolioankauf 2

Am 10. Mai 2017 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 1.792 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 9,6 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei ca. 8,07 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 20,6 %. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Juli 2017. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb dar.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt zum 31. Dezember 2017. Zum 30. September 2017 wurde keine Anpassung der beizulegenden Zeitwerte vorgenommen. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik und -parameter wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 verwiesen.

### T 20 – Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

| Mio. €     | Restlaufzeit < 1 Jahr | Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre | Restlaufzeit > 5 Jahre | Summe          |
|------------|-----------------------|------------------------------|------------------------|----------------|
| 30.09.2017 | 532,6                 | 854,8                        | 3.045,2                | <b>4.432,6</b> |
| 31.12.2016 | 545,7                 | 761,4                        | 2.438,9                | <b>3.746,0</b> |

## Finanzschulden

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

### T 19 – Finanzschulden

| Mio. €  | 30.09.2017     | 31.12.2016     |
|---|----------------|----------------|
| Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung | 4.432,6        | 3.746,0        |
| Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung    | 27,4           | 28,3           |
| <b>FINANZSCHULDEN</b>                         | <b>4.460,0</b> | <b>3.774,3</b> |

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

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

Im dritten Quartal wurde eine Wandelanleihe mit einem Nominalwert von 400 Mio. Euro emittiert. Die Wandelanleihe wurde infolge der vertraglich bestehenden Barausgleichsoption der Emittentin als Fremdkapital klassifiziert und gemäß IAS 39 bilanziert. Es liegen mehrere eingebettete und trennungspflichtige Derivate vor, welche gemäß IAS 39. AG29 gemeinsam als ein zusammengesetztes Derivat zu behandeln sind und zum beizulegenden Zeitwert angesetzt werden. Das Basis-Schuldinstrument wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Im ersten Quartal wurden umfangreiche Refinanzierungen vorgenommen. Die Emission einer Unternehmensanleihe erhöhte die Finanzschulden um 495 Mio. Euro. Gegenläufig reduzierten die Rückführungen von Förderdarlehen in Höhe von 190 Mio. Euro sowie Bankdarlehen in Höhe von 191,9 Mio. Euro die Summe der Finanzschulden um insgesamt 382,5 Mio. Euro.

Die Emission der Anleihen und Rückführung der Darlehen sind die wesentlichen Treiber der Veränderung der Fristigkeitenverteilung der Finanzschulden gegenüber dem 31. Dezember 2016.

## 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 2016 entnommen werden.

Die LEG-Gruppe weist zum 30. September 2017 einen unverwässerten EPRA-NAV in Höhe von 4.659,3 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 Berichtstichtag ein adjustierter, verwässerter EPRA-NAV von 5.120,2 Mio. Euro.

### T21 – EPRA-NAV

| Mio. €  | 30.09.2017<br>unverwässert | 30.09.2017<br>Effekt<br>Ausübung<br>Wandel-<br>anleihen/<br>Optionen | 30.09.2017<br>verwässert | 31.12.2016<br>unverwässert | 31.12.2016<br>Effekt<br>Ausübung<br>Wandel-<br>anleihen/<br>Optionen | 31.12.2016<br>verwässert |
|---|----------------------------|--|--------------------------|----------------------------|--|--------------------------|
| <b>AUF DIE ANTEILSEIGNER DES MÜTTERUNTERNEHMENS ENTFALLENDEN EIGENKAPITAL</b>                             | <b>3.698,2</b>             | –  | <b>3.698,2</b>           | <b>3.414,5</b>             | –  | <b>3.414,5</b>           |
| <b>NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE</b>  | <b>23,5</b>                | –  | <b>23,5</b>              | <b>22,2</b>                | –  | <b>22,2</b>              |
| <b>EIGENKAPITAL</b>   | <b>3.721,7</b>             | –  | <b>3.721,7</b>           | <b>3.436,7</b>             | –  | <b>3.436,7</b>           |
| Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital                  | –                          | 513,6  | 513,6                    | –                          | 435,6  | 435,6                    |
| <b>NAV</b>  | <b>3.698,2</b>             | <b>513,6</b>   | <b>4.211,8</b>           | <b>3.414,5</b>             | <b>435,6</b>   | <b>3.850,1</b>           |
| Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)   | 189,9                      | –  | 189,9                    | 146,7                      | –  | 146,7                    |
| Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate   | 16,6                       | –  | 16,6                     | 20,0                       | –  | 20,0                     |
| Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien  | 786,7                      | –  | 786,7                    | 656,3                      | –  | 656,3                    |
| Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert                                      | –32,1                      | –  | –32,1                    | –32,1                      | –  | –32,1                    |
| <b>EPRA-NAV</b>   | <b>4.659,3</b>             | <b>513,6</b>   | <b>5.172,9</b>           | <b>4.205,4</b>             | <b>435,6</b>   | <b>4.641,0</b>           |
| <b>ANZAHL STAMMAKTIE</b>  | <b>63.188.185</b>          | <b>5.455.398</b>   | <b>68.643.583</b>        | <b>63.188.185</b>          | <b>5.277.973</b>   | <b>68.466.158</b>        |
| <b>EPRA-NAV PRO AKTIE</b>   | <b>73,74</b>               | –  | <b>75,36</b>             | <b>66,55</b>               | –  | <b>67,79</b>             |
| Firmenwert, der aus Synergien resultiert  | 52,7                       | –  | 52,7                     | 43,8                       | –  | 43,8                     |
| <b>ADJUSTIERTER EPRA-NAV (OHNE EFFEKTE AUS DEM FIRMENWERT)</b>  | <b>4.606,6</b>             | <b>513,6</b>   | <b>5.120,2</b>           | <b>4.161,6</b>             | <b>435,6</b>   | <b>4.597,2</b>           |
| <b>ADJUSTIERTER EPRA-NAV PRO AKTIE</b>  | <b>72,90</b>               | –  | <b>74,59</b>             | <b>65,86</b>               | –  | <b>67,15</b>             |
| <b>EPRA-NAV</b>   | <b>4.659,3</b>             | <b>513,6</b>   | <b>5.172,9</b>           | <b>4.205,4</b>             | <b>435,6</b>   | <b>4.641,0</b>           |
| Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)   | –189,9                     | –  | –189,9                   | –146,7                     | –  | –146,7                   |
| Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate   | –16,6                      | –  | –16,6                    | –20,0                      | –  | –20,0                    |
| Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien  | –786,7                     | –  | –786,7                   | –656,3                     | –  | –656,3                   |
| Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert                                      | 32,1                       | –  | 32,1                     | 32,1                       | –  | 32,1                     |
| Zeitwertbewertung der Finanzschulden  | –271,3                     | –  | –271,3                   | –312,2                     | –  | –312,2                   |
| Wertanstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgrund Zeitwertbewertung der Finanzschulden | 214,1                      | –  | 214,1                    | 196,5                      | –  | 196,5                    |
| <b>EPRA-NNNAV</b>   | <b>3.641,0</b>             | <b>513,6</b>   | <b>4.154,6</b>           | <b>3.298,8</b>             | <b>435,6</b>   | <b>3.734,4</b>           |
| <b>EPRA-NNNAV pro Aktie</b>   | <b>57,62</b>               | –  | <b>60,52</b>             | <b>52,21</b>               | –  | <b>54,54</b>             |

## Loan to Value Verhältnis (LTV)

Die Effekte der Fremdkapitalfinanzierung von Ankäufen und Dividendenauszahlung wurden durch den operativen Cashflow sowie die Wertentwicklung der Immobilien ausgeglichen. Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen blieb im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2016 damit konstant bei 44,9 %.

### T22 – Loan to Value Ratio

| Mio. €  | 30.09.2017     | 31.12.2016     |
|---|----------------|----------------|
| Finanzschulden  | 4.460,0        | 3.774,3        |
| Abzüglich flüssige Mittel   | 487,6          | 166,7          |
| <b>NETTOFINANZ-<br/>VERBINDLICHKEITEN</b>                           | <b>3.972,4</b> | <b>3.607,6</b> |
| Als Finanzinvestition<br>gehaltene Immobilien                       | 8.753,9        | 7.954,9        |
| Zur Veräußerung gehaltene<br>Vermögenswerte                         | 27,5           | 57,0           |
| Vorauszahlungen auf als Finanz-<br>investition gehaltene Immobilien | 65,9           | 27,3           |
| <b>IMMOBILIENVERMÖGEN</b>   | <b>8.847,3</b> | <b>8.039,2</b> |
| <b>LOAN TO VALUE RATIO (LTV)<br/>IN %</b>                           | <b>44,9</b>    | <b>44,9</b>    |

## Finanzlage

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 458,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: Periodenergebnis in Höhe von 86,0 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 3.721,7 Mio. Euro (31. Dezember 2016: 3.436,7 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 38,8 % (31. Dezember 2016: 40,7 %).

Auch im Berichtszeitraum wirken sich höhere Einzahlungen aus Nettokaltmieten positiv auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit aus. Die Veränderung bei den gezahlten Steuern per 30.09.2017 gegenüber der Vergleichsperiode resultiert daraus, dass ein Teilbetrag der letzten EKO2-Rate in Höhe von 7,1 Mio. Euro vom Finanzamt erst im Oktober abgebucht wurde.

Akquisitionen sowie Modernisierungen des bestehenden Portfolios trugen mit Auszahlungen in Höhe von –382,5 Mio. Euro zum Cashflow aus Investitionstätigkeit bei. Darüber hinaus führen Einzahlungen aus veräußerten Objekten in Höhe von 16,1 Mio. Euro sowie Auszahlungen für vorübergehende Geldanlagen in einem Geldmarktfonds (–180,0 Mio. Euro) zu einem Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von –550,2 Mio. Euro.

Die vorzeitige Refinanzierung von Förder- und Bankdarlehen und planmäßige Tilgungen (–432,9 Mio. Euro) und die Ausgabe einer Unternehmensanleihe sowie einer Wandelanleihe (netto 891 Mio. Euro) waren die wesentlichen Treiber des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von 496,8 Mio. Euro.

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

**T23 – Konzernkapitalflussrechnung**

| Mio. €   | 01.01.–<br>30.09.2017 | 01.01.–<br>30.09.2016 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Operatives Ergebnis</b>   | 757,9                 | 249,8                 |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen   | 6,8                   | 7,6                   |
| (Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien   | -481,1                | -9,3                  |
| (Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien  | 0,5                   | -9,1                  |
| (Gewinne)/Verluste aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen   | 0,0                   | 0,1                   |
| (Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen  | -2,6                  | -1,6                  |
| Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen   | 4,9                   | -1,3                  |
| (Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva  | -50,0                 | -39,6                 |
| Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen                                       | 21,9                  | 22,1                  |
| Zinsauszahlungen   | -61,0                 | -62,4                 |
| Zinseinzahlungen   | 0,5                   | 0,1                   |
| Erhaltene Beteiligungserträge  | 2,8                   | 1,8                   |
| Erhaltene Steuern  | 0,5                   | 0,2                   |
| Gezahlte Steuern   | -6,8                  | -12,3                 |
| <b>MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS DER BETRIEBLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>  | <b>194,3</b>          | <b>146,1</b>          |
| <b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>  |                       |                       |
| Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien   | -382,5                | -526,0                |
| Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 16,1                  | 13,1                  |
| Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen   | -4,0                  | -6,6                  |
| Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen   | 0,0                   | 0,0                   |
| Einzahlungen (Vorjahr: Auszahlungen) für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen                                     | 0,2                   | -18,6                 |
| Einzahlungen aus Abgängen von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen   | -                     | 106,0                 |
| Veränderung der Geldanlage in Wertpapieren   | -180,0                | -                     |
| <b>MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>   | <b>-550,2</b>         | <b>-432,1</b>         |
| <b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>   |                       |                       |
| Aufnahme von Bankdarlehen  | 214,8                 | 842,3                 |
| Tilgung von Bankdarlehen   | -432,9                | -355,8                |
| Begebung von Wandel-/Unternehmensanleihen  | 891,2                 | -                     |
| Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten  | -2,6                  | -2,6                  |
| Übrige Einzahlungen  | 0,7                   | 4,2                   |
| Übrige Auszahlungen  | -                     | -9,2                  |
| Ausschüttungen an Aktionäre  | -174,4                | -141,9                |
| <b>MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>  | <b>496,8</b>          | <b>337,0</b>          |
| <b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>  | <b>140,9</b>          | <b>51,0</b>           |
| Finanzmittelbestand am Anfang der Periode  | 166,7                 | 252,8                 |
| <b>FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE</b>   | <b>307,6</b>          | <b>303,8</b>          |
| <b>Zusammensetzung des Finanzmittelbestands</b>  |                       |                       |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten   | 307,6                 | 303,8                 |
| <b>FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE</b>   | <b>307,6</b>          | <b>303,8</b>          |

## NACHTRAGSBERICHT

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 Wohnungslst-Miete liegt bei ca. 6,7 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 1,4 %. Der wirtschaftliche Übergang erfolgt zum 1. Januar 2018. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Am 23. August 2017 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über 1.145 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 3,5 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungslst-Miete liegt bei ca. 5,5 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 32,5 %. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Oktober 2017. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Für den Erwerb wurden zum Zwischenberichtsstichtag 62,1 Mio. Euro Vorauszahlungen geleistet.

Zusätzlich konnte das Immobilienportfolio der Düsseldorfer Ton- und Ziegelwerke AG mittels eines Übernahmeangebots an die Aktionäre der Gesellschaft erworben werden. Die LEG-Gruppe konnte ein qualitativ sehr hochwertiges Portfolio von 250 Wohneinheiten, die sich vorwiegend in Düsseldorf befinden, ankaufen. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 2,1 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungslst-Miete liegt bei ca. 8,6 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei ca. 0,1 %. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb im Sinne von IFRS 3 dar.

Darüber hinaus haben sich nach dem Zwischenbilanzstichtag 30. September 2017 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 2016 ausführlich dargestellt. Im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2017 sind keine weiteren Risiken eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen.

## PROGNOSEBERICHT

Auf Basis der Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten 2017 sieht die LEG sich weiterhin gut aufgestellt, um ihre Gewinnziele für die Geschäftsjahre 2017 und 2018, die im August 2017 teilweise angehoben wurden, zu erreichen. Im Rahmen der Berichterstattung zum 30. September 2017 wird der bisherige Ausblick um die Ziele für das Geschäftsjahr 2019 erweitert.

Für detaillierte Erläuterungen zur Prognose wird an dieser Stelle auf den Geschäftsbericht 2016 (Seite 89f.) verwiesen.

### T24 –Prognose

#### AUSBLICK 2017

|  |  |
|--|--|
| FFO I                                  | Bandbreite von 290 Mio. Euro bis 295 Mio. Euro         |
| Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche | 3,0% bis 3,3%  |
| Leerstand auf vergleichbarer Fläche    | ca. –20 Basispunkte gegenüber Geschäftsjahresende 2016 |
| Investitionen                          | rund 24 Euro je qm                                     |
| LTV                                    | 45% bis maximal 50%                                    |
| Dividende                              | 65% des FFO I  |

#### AUSBLICK 2018

|  |  |
|--|--|
| FFO I                                  | Bandbreite von 315 Mio. Euro bis 323 Mio. Euro |
| Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche | ca. 3,0%                                       |

#### AUSBLICK 2019

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

## VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

## FINANZKALENDER 2017/2018

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

Düsseldorf, den 10. November 2017

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Der Vorstand

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

### LEG-Finanzkalender 2017/2018

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2017 | <b>10. November 2017</b> |
| Veröffentlichung Geschäftsbericht 2017                     | <b>8. März 2018</b>      |
| Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2018      | <b>8. Mai 2018</b>       |
| Ordentliche Hauptversammlung, Düsseldorf                   | <b>17. Mai 2018</b>      |
| Veröffentlichung Quartalsbericht zum 30. Juni 2018         | <b>10. August 2018</b>   |
| Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2018 | <b>9. November 2018</b>  |

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](mailto:info@leg-wohnen.de)  
[www.leg.ag](http://www.leg.ag)