



**WE  
FOCUS.**

---

**WE  
GROW.**



## KENNZAHLEN Q3/2016

## T1 – Kennzahlen

		Q3 2016	Q3 2015	+/- %/bp	01.01.– 30.09.2016	01.01.– 30.09.2015	+/- %/bp
<b>ERTRAGSLAGE</b>							
Nettokaltemiete	Mio. €	131,9	110,5	19,4	381,3	325,3	17,2
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	Mio. €	100,4	83,3	20,5	290,8	242,4	20,0
EBITDA	Mio. €	115,5	71,8	60,9	257,3	217,1	18,5
EBITDA bereinigt	Mio. €	95,7	78,0	22,7	276,2	225,4	22,5
EBT	Mio. €	80,4	-4,6	-	131,0	-9,8	-
Periodenergebnis	Mio. €	62,5	-11,6	-	86,0	-21,9	-
FFO I	Mio. €	73,0	57,1	27,8	210,6	158,5	32,9
FFO I pro Aktie	€	1,16	0,98	18,4	3,35	2,76	21,4
FFO II	Mio. €	80,1	56,6	41,5	218,3	159,2	37,1
FFO II pro Aktie	€	1,27	0,97	30,9	3,47	2,77	25,3
AFFO	Mio. €	55,2	39,6	39,4	163,8	125,0	31,0
AFFO pro Aktie	€	0,87	0,68	27,9	2,60	2,17	19,8

		30.09.2016	30.09.2015	+/- %/bp
<b>PORTFOLIO</b>				
Wohneinheiten		127.941	109.602	16,7
Ist-Miete	€/qm	5,25	5,19	1,3
Ist-Miete (I-f-I)	€/qm	5,31	5,18	2,4
EPRA-Leerstandsquote	%	3,5	3,2	30 bp
EPRA-Leerstandsquote (I-f-I)	%	3,1	3,1	0 bp

		30.09.2016	31.12.2015	+/- %/bp
<b>BILANZ</b>				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	Mio. €	7.288,8	6.398,5	13,9
Liquide Mittel	Mio. €	303,8	252,8	20,2
Eigenkapital	Mio. €	2.927,0	2.985,0	-1,9
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	3.780,3	3.241,6	16,6
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	385,8	496,0	-22,2
LTV	%	48,8	44,2	460 bp
Eigenkapitalquote	%	36,9	41,5	-460 bp
EPRA-NAV, verwässert	Mio. €	4.061,5	4.027,1	0,9
EPRA-NAV pro Aktie, verwässert	€	59,32	59,31	0,0

bp = Basispunkte

# INHALT

<hr/> <b>PORTFOLIO</b> S. 3	Portfolio	S.3
<hr/> <b>KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT</b> S. 7	Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage Nachtragsbericht Risiko- und Chancenbericht Prognosebericht	S. 8 S. 21 S. 21 S. 22
<hr/> <b>KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS</b> S. 23	Konzernbilanz Konzerngesamtergebnisrechnung Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung Konzernkapitalflussrechnung Ausgewählte erläuternde Anhangangaben Versicherung der gesetzlichen Vertreter	S. 24 S. 25 S. 26 S. 27 S. 28 S. 40
<hr/> <b>WEITERE INFORMATIONEN</b> S. 41	Tabellen- und Grafikverzeichnis Finanzkalender 2016/2017 Kontakt & Impressum	S. 42 S. 43

## 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 2015 ausführlich dargestellt.

Nach erfolgreicher Integration der akquirierten Bestände im ersten Halbjahr 2016 lag der Schwerpunkt im dritten Quartal 2016 auf der strategischen Optimierung des Portfolios. Zu diesem Zweck wurde ein Ankaufspaket mit 1.953 Wohneinheiten weiterveräußert. Hieraus sowie aus weiteren Veränderungen ergab sich zum 30. September 2016 ein Immobilienbestand von 127.941 Wohneinheiten, 1.145 Gewerbeeinheiten sowie 31.527 Garagen und Stellplätzen.

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.

## Performance des LEG-Portfolios

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

Das organische Mietwachstum hat sich weiterhin erfreulich entwickelt. Die Miete pro qm konnte auf vergleichbarer Fläche (ohne Neuvermietung) um 2,4 % gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Zum 30. September 2016 lag die monatliche Ist-Miete bei 5,25 Euro pro qm.

Die Ist-Miete im frei finanzierten Bestand stieg im Vorjahresvergleich um 3,3 % auf 5,63 Euro je qm (like-for-like). Das dynamische Wachstum setzte sich dabei in allen Märkten fort. In den Wachstumsmärkten konnte ein Zuwachs um 3,3 % auf 6,41 Euro je qm (like-for-like) erreicht werden. Die Mieten in den stabilen Märkten legten ebenfalls um 3,3 % auf nun 5,24 Euro je qm (like-for-like) zu. In den Märkten mit höheren Renditen konnte ein Anstieg von 3,0 % auf 5,14 Euro je qm (like-for-like) realisiert werden.

Im Segment der preisgebundenen Wohnungen lag die durchschnittlich erzielte Miete zum 30. September 2016 bei 4,69 Euro je qm (like-for-like) und somit 0,5 % über dem Vorjahreswert.

Die EPRA-Leerstandsquote zum 30. September 2016 blieb mit 3,1 % (like-for-like) auf dem niedrigen Vorjahresniveau. Die Anzahl der leerstehenden Wohnungen betrug zum selben Stichtag 3.352 Einheiten (like-for-like) und unter Berücksichtigung der Akquisitionen 4.500 Einheiten (absolut). In den Wachstumsmärkten waren die LEG-Bestände am Quartalsende zu 98,4 % (like-for-like) vermietet. Die Vermietungsquote in den stabilen Märkten erreichte 96,9 % (like-for-like) und konnte damit gegenüber dem Vorjahr um 30 Basispunkte verbessert werden. Eine leichte Leerstandsreduzierung in den Märkten mit höheren Renditen um rund 10 Basispunkte führte in diesem Segment zu einer Vermietungsquote von 94,6 % (like-for-like).

T2 – Portfoliosegmentierung Top-3-Standorte

	30.09.2016				
	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete je qm	EPRA-Leerstands- quote in %
<b>WACHSTUMSMÄRKTE</b>	<b>39.027</b>	<b>30,5</b>	<b>2.583.230</b>	<b>5,84</b>	<b>1,7</b>
Kreis Mettmann	8.448	6,6	587.632	6,00	1,7
Münster	6.075	4,7	403.371	6,29	0,5
Düsseldorf	3.487	2,7	226.086	6,48	0,7
Sonstige Standorte	21.017	16,4	1.366.142	5,53	2,2
<b>STABILE MÄRKTE</b>	<b>46.728</b>	<b>36,5</b>	<b>3.008.165</b>	<b>4,99</b>	<b>3,5</b>
Dortmund	13.165	10,3	862.646	4,84	2,2
Mönchengladbach	6.448	5,0	408.517	5,17	1,7
Hamm	4.000	3,1	241.862	4,85	2,3
Sonstige Standorte	23.115	18,1	1.495.139	5,06	4,8
<b>MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN</b>	<b>40.291</b>	<b>31,5</b>	<b>2.462.321</b>	<b>4,92</b>	<b>6,0</b>
Kreis Recklinghausen	9.101	7,1	567.162	4,86	6,9
Duisburg	7.054	5,5	438.009	5,13	4,5
Märkischer Kreis	4.838	3,8	297.710	4,75	4,2
Sonstige Standorte	19.298	15,1	1.159.440	4,90	6,7
<b>AUSSERHALB VON NRW</b>	<b>1.895</b>	<b>1,5</b>	<b>127.329</b>	<b>5,58</b>	<b>2,5</b>
<b>GESAMT</b>	<b>127.941</b>	<b>100,0</b>	<b>8.181.045</b>	<b>5,25</b>	<b>3,5</b>

T3 – Performance des LEG-Portfolios

	Wachstumsmärkte			Stabile Märkte		
	30.09.2016	30.06.2016	30.09.2015	30.09.2016	30.06.2016	30.09.2015
<b>Wohnungen preisgebunden</b>						
Anzahl	13.137	13.137	13.038	15.195	15.038	14.372
Fläche qm	926.488	926.488	916.917	1.034.012	1.018.595	975.509
Ist-Miete €/qm	4,91	4,93	4,94	4,57	4,59	4,56
EPRA-Leerstandsquote %	0,9	0,9	0,8	3,0	2,9	3,2
<b>Wohnungen frei finanziert</b>						
Anzahl	25.890	25.565	24.503	31.533	32.513	26.459
Fläche qm	1.656.742	1.635.741	1.564.295	1.974.152	2.039.400	1.643.658
Ist-Miete €/qm	6,36	6,34	6,21	5,22	5,18	5,08
EPRA-Leerstandsquote %	2,0	1,7	1,9	3,7	3,7	3,6
<b>Wohnungen gesamt</b>						
Anzahl	39.027	38.702	37.541	46.728	47.551	40.831
Fläche qm	2.583.230	2.562.229	2.481.212	3.008.165	3.057.995	2.619.168
Ist-Miete €/qm	5,84	5,83	5,74	4,99	4,98	4,89
EPRA-Leerstandsquote %	1,7	1,5	1,6	3,5	3,4	3,5
<b>Gewerbe gesamt</b>						
Anzahl						
Fläche qm						
<b>Garagen und Stellplätze gesamt</b>						
Anzahl						
<b>Sonstiges gesamt</b>						
Anzahl						

PORTFOLIO

30.09.2015						Veränderung (Basispunkte) Leerstandsquote like-for-like
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	
<b>33.561</b>	<b>30,6</b>	<b>2.223.385</b>	<b>5,83</b>	<b>1,4</b>	<b>2,3</b>	<b>10</b>
8.238	7,5	570.710	5,82	1,6	3,0	0
6.078	5,5	403.626	6,18	0,3	1,6	20
3.509	3,2	227.482	6,28	1,0	3,1	0
15.736	14,4	1.021.567	5,58	2,0	2,0	10
<b>44.148</b>	<b>40,3</b>	<b>2.827.182</b>	<b>4,91</b>	<b>3,5</b>	<b>2,3</b>	<b>-30</b>
12.543	11,4	820.529	4,79	2,4	1,4	-10
6.049	5,5	383.259	4,92	2,3	4,6	-70
3.974	3,6	239.782	4,75	1,7	2,3	50
21.582	19,7	1.383.612	5,02	4,8	2,2	-50
<b>30.436</b>	<b>27,8</b>	<b>1.879.762</b>	<b>4,80</b>	<b>5,3</b>	<b>2,3</b>	<b>-10</b>
6.554	6,0	408.611	4,83	7,4	1,0	-20
6.656	6,1	412.439	5,00	4,8	3,2	-40
4.679	4,3	287.067	4,61	2,9	3,9	110
12.547	11,4	771.645	4,74	5,4	1,9	-30
<b>1.457</b>	<b>1,3</b>	<b>96.230</b>	<b>5,46</b>	<b>1,3</b>	<b>3,2</b>	<b>110</b>
<b>109.602</b>	<b>100,0</b>	<b>7.026.559</b>	<b>5,19</b>	<b>3,2</b>	<b>2,4</b>	<b>0</b>

	Märkte mit höheren Renditen			Außerhalb von NRW			Gesamt		
	30.09.2016	30.06.2016	30.09.2015	30.09.2016	30.06.2016	30.09.2015	30.09.2016	30.06.2016	30.09.2015
	8.586	8.504	7.330	124	124	108	37.042	36.803	34.848
qm	566.301	563.854	483.979	9.894	9.894	8.824	2.536.695	2.518.832	2.385.230
€/qm	4,39	4,34	4,33	4,50	4,50	4,37	4,66	4,66	4,67
%	5,8	5,2	6,3	2,7	1,6	0,7	2,8	2,6	2,8
	31.705	32.974	22.443	1.771	1.771	1.349	90.899	92.823	74.754
qm	1.896.020	1.976.803	1.345.971	117.434	117.434	87.405	5.644.349	5.769.379	4.641.329
€/qm	5,08	5,06	4,99	5,67	5,64	5,57	5,52	5,49	5,45
%	6,1	5,9	5,3	2,5	2,4	1,3	3,8	3,7	3,4
	40.291	41.478	29.773	1.895	1.895	1.457	127.941	129.626	109.602
qm	2.462.321	2.540.657	1.829.950	127.329	127.329	96.230	8.181.045	8.288.211	7.026.559
€/qm	4,92	4,90	4,82	5,58	5,55	5,46	5,25	5,23	5,19
%	6,0	5,8	5,6	2,5	2,3	1,3	3,5	3,4	3,2
							<b>1.145</b>	<b>1.151</b>	<b>1.055</b>
qm							<b>192.241</b>	<b>192.642</b>	<b>183.782</b>
							<b>31.527</b>	<b>31.994</b>	<b>27.057</b>
							<b>2.171</b>	<b>1.814</b>	<b>1.514</b>

### Wertentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Die Mietrendite des Portfolios auf Basis von Ist-Mieten liegt bei 7,1 % (Mietmultiplikator 14,0x). Die Bewertung des Wohnportfolios entspricht einer anfänglichen Nettorendite gemäß EPRA-Definition (Net Initial Yield) von 5,7 %.

### Investitionstätigkeit

Für Instandhaltungen sowie für wertsteigernde, aktivierbare Investitionen sind in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres 91,7 Mio. Euro aufgewendet worden (Vorjahreszeitraum 70,0 Mio. Euro). Dies entspricht Investitionen von 11,3 Euro je qm gegenüber 9,9 Euro je qm im Vergleichszeitraum. Von den Gesamtinvestitionen entfallen 46,8 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum 33,5 Mio. Euro) auf aktivierbare Maßnahmen (Capex) und 44,9 Mio. Euro auf aufwandsbezogene Instandhaltungsmaßnahmen (Vorjahreszeitraum 36,5 Mio. Euro). Die Aktivierungsquote erreicht damit 51,0 % (Vorjahreszeitraum 47,9 %).

#### 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>39.027</b>	<b>2.971</b>	<b>42</b>	<b>1.151</b>	<b>16,6x</b>	<b>175</b>	<b>3.146</b>
Kreis Mettmann	8.448	639	9	1.088	15,4x	65	704
Münster	6.075	566	8	1.403	18,5x	37	602
Düsseldorf	3.487	311	4	1.398	18,0x	19	330
Sonstige Standorte	21.017	1.456	21	1.063	16,3x	53	1.509
<b>STABILE MÄRKTE</b>	<b>46.728</b>	<b>2.244</b>	<b>32</b>	<b>746</b>	<b>12,7x</b>	<b>99</b>	<b>2.344</b>
Dortmund	13.165	679	10	784	13,7x	37	716
Mönchengladbach	6.448	314	4	767	12,4x	9	323
Hamm	4.000	160	2	660	11,4x	3	163
Sonstige Standorte	23.115	1.092	16	733	12,5x	49	1.141
<b>MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN</b>	<b>40.291</b>	<b>1.690</b>	<b>24</b>	<b>683</b>	<b>12,2x</b>	<b>48</b>	<b>1.737</b>
Kreis Recklinghausen	9.101	405	6	705	13,0x	18	423
Duisburg	7.054	313	4	710	12,0x	11	324
Märkischer Kreis	4.838	181	3	606	11,1x	2	183
Sonstige Standorte	19.298	791	11	682	12,2x	17	807
<b>NRW-PORTFOLIO</b>	<b>126.046</b>	<b>6.905</b>	<b>98</b>	<b>856</b>	<b>14,0x</b>	<b>322</b>	<b>7.227</b>
Portfolio außerhalb NRW	1.895	123	2	961	14,4x	1	124
<b>GESAMTPORTFOLIO</b>	<b>127.941</b>	<b>7.027</b>	<b>100</b>	<b>858</b>	<b>14,0x</b>	<b>323</b>	<b>7.351</b>
Geleistete Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien							5
Erbaurechte + unbebaute Flächen							33
Vorräte (IAS 2)							2
Finance Lease (außerhalb der Immobilienbewertung)							2
Konsolidierungseffekte (außerhalb der Immobilienbewertung)							3
<b>GESAMTBILANZ<sup>3</sup></b>							<b>7.396</b>

<sup>1</sup> Davon ausgenommen sind 322 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 324 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

<sup>2</sup> Davon ausgenommen sind 324 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 322 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien, Gewerbe- und sonstige Einheiten, Garagen und Stellplätze sowie eigengenutzte Immobilien.

<sup>3</sup> Darin sind für zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte enthalten: 76,8 Mio. Euro.

# KONZERN- ZWISCHENLAGE- BERICHT

---

---

ANALYSE DER  
VERMÖGENS-, FINANZ-  
UND ERTRAGSLAGE

S. 8

---

NACHTRAGSBERICHT

S. 21

---

RISIKO- UND  
CHANCENBERICHT

S. 21

---

PROGNOSEBERICHT

S. 22



## ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Zur Definition einzelner Kennzahlen und Begriffe wird an dieser Stelle auf das Glossar des Geschäftsberichts 2015 verwiesen.

### Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung für den Berichtszeitraum (1. Januar bis 30. September 2016) und den Vergleichszeitraum (1. Januar bis 30. September 2015) in einer verkürzten Form stellt sich wie folgt dar:

#### T5 – Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

Mio. €	Q3 2016	Q3 2015	01.01. – 30.09.2016	01.01. – 30.09.2015
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	100,4	83,3	290,8	242,4
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8,2	-0,5	8,3	0,7
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8,3	-	9,3	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-0,2	-0,5	-1,5	-0,5
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	1,1	0,0	2,3	0,1
Verwaltungsaufwendungen und andere Aufwendungen	-11,4	-12,9	-66,0	-32,7
Andere Erträge	6,4	0,2	6,6	0,6
<b>OPERATIVES ERGEBNIS</b>	<b>112,8</b>	<b>69,6</b>	<b>249,8</b>	<b>210,6</b>
Zinserträge	0,0	0,1	0,0	0,6
Zinsaufwendungen	-28,5	-32,7	-89,6	-145,9
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	-0,8	-0,1	2,2	2,7
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-	0,1	0,3	0,1
Ergebnis aus Marktwertbewertung von Derivaten	-3,1	-41,6	-31,7	-77,9
<b>FINANZERGEBNIS</b>	<b>-32,4</b>	<b>-74,2</b>	<b>-118,8</b>	<b>-220,4</b>
<b>ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN</b>	<b>80,4</b>	<b>-4,6</b>	<b>131,0</b>	<b>-9,8</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-17,9	-7,0	-45,0	-12,1
<b>PERIODENERGEBNIS</b>	<b>62,5</b>	<b>-11,6</b>	<b>86,0</b>	<b>-21,9</b>

Das operative Ergebnis beträgt im Berichtszeitraum 249,8 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 210,6 Mio. Euro). Der Erwerb eines Immobilienportfolios mit 13.570 Einheiten zum 1. April 2016 trug maßgeblich zu einem signifikanten Anstieg des Ergebnisses aus Vermietung und Verpachtung um 20,0 % (48,4 Mio. Euro) bei. Der Anstieg der ausgewiesenen Verwaltungsaufwendungen ist auf Einmaleffekte in Verbindung mit Ankäufen zurückzuführen. Die fortlaufenden Verwaltungsaufwendungen konnten gegenüber dem Vergleichszeitraum um 0,8 Mio. Euro (3,3 %) auf 23,7 Mio. Euro gesenkt werden.

Im Berichtszeitraum wurden Chancen zur Portfoliooptimierung verstärkt ausgenutzt, um den aktuell günstigen Verkäufermarkt auszunutzen. In diesem Zusammenhang wurden zusätzliche Ergebnisbeiträge in Höhe von 23,8 Mio. Euro erzielt, hiervon 8,3 Mio. Euro ausgewiesen im Verkaufsergebnis, 9,3 Mio. Euro im Bewertungsergebnis und 6,2 Mio. Euro als andere Erträge.

Sowohl im Berichts- als auch im Vergleichszeitraum wurden Darlehen vorzeitig abgelöst, um das unverändert attraktive Finanzierungsumfeld zu nutzen. Die hierdurch verursachten zusätzlichen

Zinsaufwendungen in Form von Ablösegebühren für fixe und variable Darlehen sowie zusätzlicher Darlehensamortisation lagen im Berichtszeitraum mit rund 5 Mio. Euro deutlich unter dem Wert im Vergleichszeitraum mit rund 54 Mio. Euro.

Trotz eines größeren Darlehensvolumens infolge des Portfoliowachstums konnte der zahlungswirksame Zinsaufwand im Berichtszeitraum um 4,4 Mio. Euro (6,6 %) gegenüber dem Vergleichszeitraum reduziert werden. Der wesentliche Treiber dafür waren die durchgeführten Refinanzierungen.

Weiterhin tragen ein positiveres Ergebnis aus der Bewertung der Derivate der Wandelanleihe (+52,9 Mio. Euro) sowie gegenläufig aufgrund der Entwicklung des Zinsniveaus stärker gesunkene negative Marktwerte der erfolgswirksam zu bewertenden Zinssicherungsgeschäfte (-6,7 Mio. Euro) zur Verbesserung des Finanzergebnisses um 101,6 Mio. Euro bei.

Das deutlich gestiegene Konzernvorsteuerergebnis trägt maßgeblich zum Anstieg der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag bei.

Das Periodenergebnis steigt somit von -21,9 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf 86,0 Mio. Euro im Berichtszeitraum.

## Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

### T6 – Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Mio. €	Q3 2016	Q3 2015	01.01.– 30.09.2016	01.01.– 30.09.2015
Nettokalnmieten	131,9	110,5	381,3	325,3
Ergebnis Betriebskosten / Heizkosten	0,6	1,2	-0,9	-0,6
Instandhaltungsaufwand	-16,1	-13,7	-44,9	-36,5
Personalaufwand	-10,6	-8,6	-30,2	-27,4
Wertberichtigung Mietforderungen	-2,3	-1,3	-5,5	-4,7
Abschreibungen	-1,5	-1,1	-4,0	-3,3
Sonstiges	-1,6	-3,7	-5,0	-10,4
<b>ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>100,4</b>	<b>83,3</b>	<b>290,8</b>	<b>242,4</b>
<b>NET OPERATING INCOME-MARGE (IN %)</b>	<b>76,1</b>	<b>75,4</b>	<b>76,3</b>	<b>74,5</b>
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	0,3	0,6	0,9	1,8
Abschreibungen	1,5	1,1	4,0	3,3
<b>BEREINIGTES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>102,2</b>	<b>85,0</b>	<b>295,7</b>	<b>247,5</b>
<b>BEREINIGTE NET OPERATING INCOME-MARGE (IN %)</b>	<b>77,5</b>	<b>76,9</b>	<b>77,6</b>	<b>76,1</b>

Die LEG-Gruppe konnte im Berichtszeitraum das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 48,4 Mio. Euro (20,0 %) gegenüber dem Vergleichszeitraum steigern. Wesentlicher Treiber der Entwicklung waren die um 56,0 Mio. Euro (17,2 %) gestiegenen Nettokalnmieten und ein unterdurchschnittlicher Anstieg der Kosten. Die Miete auf vergleichbarer Fläche pro qm konnte im Berichtszeitraum um 2,4 % im Jahresvergleich zulegen.

Adjustiert um einmalige Projektkosten liegt die bereinigte NOI-Marge von 77,6 % trotz höherer Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen damit deutlich über dem Vorjahreswert (76,1 %).

Die EPRA-Leerstandsquote, welche die durch Leerstand entgangenen Mieterlöse in Relation zu den potenziellen Mieterlösen bei Vollvermietung setzt, liegt like-for-like mit 3,1 % zum 30. September 2016 auf einem stabilen Niveau im Vergleich zum Vorjahresstichtag 30. September 2015.

Das zum 1. April 2016 erworbene Immobilienportfolio mit 13.570 Einheiten verteilt sich regional zu einem Großteil auf die Märkte mit höheren Rendi-

ten („Purple Markets“). Die EPRA-Leerstandsquote für dieses Ankaufsportfolio liegt zum Berichtsstichtag bei 5,3 %.

#### T7 – EPRA-Leerstandsquote

Mio. €	30.09.2016	30.09.2015
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	13,6	13,6
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	18,2	14,0
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	443,4	433,0
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	515,5	436,7
<b>EPRA-LEERSTANDSQUOTE – LIKE-FOR-LIKE (IN %)</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>
<b>EPRA-LEERSTANDSQUOTE – GESAMT (IN %)</b>	<b>3,5</b>	<b>3,2</b>

Großprojekte bildeten im dritten Quartal 2016 einen zentralen Schwerpunkt der Investitionstätigkeit. Diese trugen wesentlich zum Anstieg der

Gesamtinvestitionen um 21,7 Mio. Euro oder rund 1,4 Euro je qm bei.

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

Mio. €	Q3 2016	Q3 2015	01.01.–30.09.2016	01.01.–30.09.2015
Instandhaltungsaufwand des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands	16,1	13,7	44,9	36,5
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	17,8	17,5	46,8	33,5
<b>GESAMTINVESTITION</b>	<b>33,9</b>	<b>31,2</b>	<b>91,7</b>	<b>70,0</b>
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	8,40	7,20	8,15	7,09
<b>DURCHSCHNITTLICHE INVESTITIONEN (€ JE QM)</b>	<b>4,0</b>	<b>4,3</b>	<b>11,3</b>	<b>9,9</b>

Die weitere Umsetzung von Großprojekten wird im letzten Quartal planmäßig den größten Anteil der Investitionstätigkeit bilden. Für das gesamte Geschäftsjahr wird damit eine Aktivierungsquote von über 50 % erwartet.

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

Die Einhaltung der Sozialchartavorgaben bezüglich des Mindestinvestitionsvolumens ist sichergestellt.

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

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

Mio. €	Q3 2016	Q3 2015	01.01.–30.09.2016	01.01.–30.09.2015
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	115,5	8,9	136,2	66,9
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-107,0	-8,3	-127,1	-64,7
Umsatzkosten der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-1,1	-0,8	-1,5
<b>ERGEBNIS AUS VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN</b>	<b>8,2</b>	<b>-0,5</b>	<b>8,3</b>	<b>0,7</b>

Gegenüber dem Vergleichszeitraum wurden im Berichtszeitraum 69,3 Mio. Euro höhere Erlöse aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erzielt.

Aus den Portfolioverkäufen wurden darüber hinaus Erträge in Höhe von 9,3 Mio. Euro aus der Aufwertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfasst. Diese Erträge resultierten aus der Aufwertung auf den kaufvertraglich vereinbarten

Verkaufswert. 8,3 Mio. Euro hiervon entfallen auf Portfolios, für die zum Berichtsstichtag ein unterschriebener Kaufvertrag vorlag, die jedoch erst nach dem Berichtsstichtag abgehen werden.

Inklusive der verkaufsinduzierten Aufwertungserträge für bereits abgegangene Portfolios wurden Immobilien im Berichtszeitraum somit 10,1 Mio. Euro über Buchwert veräußert.

#### T10 – Buchgewinne aus Veräußerung von Immobilienportfolios

Mio. €	Q3 2016	Q3 2015	01.01.– 30.09.2016	01.01.– 30.09.2015
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	115,5	8,9	136,2	66,9
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-107,0	-8,3	-127,1	-64,7
Verkaufsinduzierte Gewinne aus der Bewertung von veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	-	1,0	-
<b>BUCHWERTABGANG BEREINIGT</b>	<b>-107,0</b>	<b>-8,3</b>	<b>-126,1</b>	<b>-64,7</b>
<b>BUCHGEWINN BEREINIGT</b>	<b>8,5</b>	<b>0,6</b>	<b>10,1</b>	<b>2,2</b>

### Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

#### T11 – Veräußerung von Vorratsimmobilien

Mio. €	Q3 2016	Q3 2015	01.01.– 30.09.2016	01.01.– 30.09.2015
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	1,3	0,5	1,8	0,9
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,7	-0,4	-1,1	-0,6
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,8	-0,6	-2,2	-0,8
<b>ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON VORRATSIMMOBILIEN</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,5</b>	<b>-1,5</b>	<b>-0,5</b>

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

Der zum 30. September 2016 im Vorratsvermögen verbliebene Immobilienbestand beträgt noch 2,5 Mio. Euro, davon 1,1 Mio. Euro Grundstücke in der Erschließung.

Die laufenden Sach- und Personalaufwendungen blieben im Berichtszeitraum stabil. Eine Rückstellungsauflösung für ein abgeschlossenes Entwicklungsprojekt im Vergleichszeitraum führte im Berichtszeitraum zum Anstieg der Umsatzkosten um -1,4 Mio. Euro.

## Ergebnis aus sonstigen Leistungen

### T12 – Sonstige Leistungen

Mio. €	Q3 2016	Q3 2015	01.01.– 30.09.2016	01.01.– 30.09.2015
Erlöse aus sonstigen Leistungen	2,5	2,1	7,1	6,1
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-1,4	-2,1	-4,8	-6,0
<b>ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN</b>	<b>1,1</b>	<b>0,0</b>	<b>2,3</b>	<b>0,1</b>

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

Nach Abschluss der planmäßigen Revision des Biomassekraftwerks im zweiten Quartal wurde die positive Geschäftsentwicklung im dritten Quartal fortgesetzt. Dies trug maßgeblich zum Anstieg des Ergebnisses aus sonstigen Leistungen um 2,2 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum bei.

## Verwaltungs- und andere Aufwendungen

### T13 – Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Mio. €	Q3 2016	Q3 2015	01.01.– 30.09.2016	01.01.– 30.09.2015
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5,2	-6,9	-47,3	-14,0
Personalaufwand	-5,3	-5,2	-16,0	-16,4
Bezogene Leistungen	-0,2	-0,3	-0,8	-0,8
Abschreibungen	-0,7	-0,5	-1,9	-1,5
<b>VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN</b>	<b>-11,4</b>	<b>-12,9</b>	<b>-66,0</b>	<b>-32,7</b>
Abschreibungen	0,7	0,5	1,9	1,5
Projektkosten mit Einmalcharakter und außerordentliche oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge	2,5	4,5	40,4	6,5
Anteilsbasierte Vergütung der Altgesellschafter	0,0	0,1	0,0	0,2
<b>Bereinigte Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>-8,2</b>	<b>-7,8</b>	<b>-23,7</b>	<b>-24,5</b>

Die Verwaltungs- und anderen Aufwendungen stiegen gegenüber dem Vergleichszeitraum um 33,3 Mio. Euro.

Die wesentlichen Treiber für den Anstieg waren einmalige Anschaffungsneben- und Integrationskosten für den Erwerb von Immobilienportfolios, die zum Anstieg der Projektkosten um 34,0 Mio. Euro auf 40,4 Mio. Euro beitrugen. Hiervon entfallen 34,4 Mio. Euro auf Grunderwerbsteuer, die aufgrund der Bilanzierung als Unternehmenszusammenschluss direkt im Aufwand erfasst und nicht als Anschaffungskosten aktiviert wurde.

Bereinigt um diese Einmaleffekte konnten die laufenden Verwaltungsaufwendungen infolge der Umsetzung von Effizienzsteigerungsmaßnahmen planmäßig gesenkt werden und liegen im Berichtszeitraum mit 23,7 Mio. Euro um 0,8 Mio. Euro (3,3 %) unter dem Wert des Vergleichszeitraums.

## Finanzergebnis

### T14 – Finanzergebnis

Mio. €	Q3 2016	Q3 2015	01.01.– 30.09.2016	01.01.– 30.09.2015
Zinserträge	0,0	0,1	0,0	0,6
Zinsaufwendungen	-28,5	-32,7	-89,6	-145,9
<b>ZINSERGEBNIS (NETTO)</b>	<b>-28,5</b>	<b>-32,6</b>	<b>-89,6</b>	<b>-145,3</b>
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	-0,8	-0,1	2,2	2,7
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-	0,1	0,3	0,1
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-3,1	-41,6	-31,7	-77,9
<b>FINANZERGEBNIS</b>	<b>-32,4</b>	<b>-74,2</b>	<b>-118,8</b>	<b>-220,4</b>

Der Rückgang der Zinsaufwendungen von 145,9 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf 89,6 Mio. Euro im Berichtszeitraum resultiert im Wesentlichen aus den Effekten der im Vergleichszeitraum abgeschlossenen Refinanzierung. Hierfür fielen im Vergleichszeitraum Aufwendungen in Höhe von 54,0 Mio. Euro an.

Die durch den Abschluss der Refinanzierungen im Berichtszeitraum erreichte Absenkung der Durchschnittsverzinsung (2,05 % zum 30. September 2016 gegenüber 2,27 % zum 30. September 2015) sowie gegenläufig neue Ankaufsfinanzierungen führten zum Rückgang des zahlungswirksamen Zinsaufwands um 4,4 Mio. Euro (6,6 %) auf 62,3 Mio. Euro.

Der Zinsaufwand aus Darlehensamortisation sank gegenüber dem Vergleichszeitraum um 10,8 Mio. Euro auf 16,6 Mio. Euro. Hierin ist die Bewertung der Wandelanleihe zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe von 4,9 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 4,8 Mio. Euro) enthalten.

Neben dem einmaligen zusätzlichen Amortisationsaufwand von 7,3 Mio. Euro im Vergleichszeitraum trug insbesondere die in Folge der Refinanzierung niedrigere planmäßige Amortisation zum Rückgang des Zinsaufwands aus Darlehensamortisation bei.

Die durchschnittliche Laufzeit für das gesamte Darlehensportfolio lag am 30. September 2016 bei ca. 10,9 Jahren.

Erhaltene Dividenden aus Beteiligungen an nicht konsolidierten und nicht assoziierten Gesellschaften liegen im Berichtszeitraum mit 2,1 Mio. Euro um 10,5 % höher als im Vergleichszeitraum (1,9 Mio. Euro). Im Vergleichszeitraum ging eine Erstattung von Umsatzsteuernachzahlungen aus Betriebsprüfungen für die Jahre 2005 bis 2007 durch den ehemaligen Gesellschafter in Höhe von 1,0 Mio. Euro ein, die ebenfalls im Ergebnis aus anderen Finanzanlagen erfasst wurde.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultiert im Berichtszeitraum vorrangig aus den Marktwertänderungen der Derivate aus der Wandelschuldverschreibung von -23,8 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -76,7 Mio. Euro).

## Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

### T15 – Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Mio. €	Q3 2016	Q3 2015	01.01.– 30.09.2016	01.01.– 30.09.2015
Laufende Ertragsteuern	-1,9	-	-3,7	-1,1
Latente Steuern	-16,0	-7,0	-41,3	-11,0
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>-17,9</b>	<b>-7,0</b>	<b>-45,0</b>	<b>-12,1</b>

Im Berichtszeitraum wurde eine effektive Konzernsteuerquote von 22,6% gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung unterstellt (Vergleichszeitraum: 22,7%).

Auf den Berichtszeitraum entfallen 3,7 Mio. Euro laufende Ertragsteuern; hierin ist bereits der erwartete steuermindernde Effekt aus der Verrechnung von Verlustvorträgen berücksichtigt.

Ein höheres Konzernvorsteuerergebnis trägt maßgeblich zum Anstieg der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag um 32,9 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum auf 45,0 Mio. Euro im Berichtszeitraum bei, davon stellen 41,3 Mio. Euro latenten Steueraufwand dar.

Im Vergleichszeitraum war in den laufenden Ertragsteuern ein periodenfremder Steueraufwand in Höhe von 1,0 Mio. Euro enthalten.

### Überleitung zum FFO

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

AFFO (um Capex-Aktivierungen 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:

T16 – Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

Mio. €	Q3 2016	Q3 2015	01.01.– 30.09.2016	01.01.– 30.09.2015
Nettokalmieten	131,9	110,5	381,3	325,3
Ergebnis aus Betriebskosten / Heizkosten	0,6	1,2	-0,9	-0,6
Instandhaltung	-16,1	-13,7	-44,9	-36,5
Personal	-10,6	-8,6	-30,2	-27,4
Wertberichtigungen Mietforderungen	-2,3	-1,3	-5,5	-4,7
Sonstiges	-1,6	-3,7	-5,0	-10,4
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	0,3	0,6	0,9	1,8
<b>LAUFENDES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>102,2</b>	<b>85,0</b>	<b>295,7</b>	<b>247,5</b>
<b>LAUFENDES ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN</b>	<b>1,7</b>	<b>0,6</b>	<b>4,0</b>	<b>1,8</b>
Personal	-5,3	-5,2	-16,0	-16,4
Sachaufwand	-5,4	-7,2	-48,1	-14,8
Anteilsbasierte Vergütung der Altgesellschafter	0,0	0,1	0,0	0,2
Projektkosten mit Einmalcharakter – Verwaltung	2,5	4,8	40,4	6,4
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	0,0	-0,3	0,0	0,1
<b>LAUFENDE VERWALTUNGS-AUFWENDUNGEN</b>	<b>-8,2</b>	<b>-7,8</b>	<b>-23,7</b>	<b>-24,5</b>
Andere Erträge	0,0	0,2	0,2	0,6
<b>BEREINIGTES EBITDA</b>	<b>95,7</b>	<b>78,0</b>	<b>276,2</b>	<b>225,4</b>
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-21,0	-20,8	-62,3	-66,7
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Vermietungsgeschäft	-1,8	-0,1	-3,1	-0,2
<b>FFO I (VOR BEREINIGUNG VON NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILEN)</b>	<b>72,9</b>	<b>57,1</b>	<b>210,8</b>	<b>158,5</b>
Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen	0,1	-	-0,2	-
<b>FFO I (NACH BEREINIGUNG VON NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILEN)</b>	<b>73,0</b>	<b>57,1</b>	<b>210,6</b>	<b>158,5</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7,2	-0,5	8,3	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>80,1</b>	<b>56,6</b>	<b>218,3</b>	<b>159,2</b>
Capex	-17,8	-17,5	-46,8	-33,5
<b>CAPEX-ADJUSTIERTER FFO I (AFFO)</b>	<b>55,2</b>	<b>39,6</b>	<b>163,8</b>	<b>125,0</b>

Der FFO I liegt im Berichtszeitraum mit 210,6 Mio. Euro um 52,1 Mio. Euro (32,9 %) höher als im Vergleichszeitraum. Der Anstieg spiegelt insbesondere die Auswirkungen der gestiegenen Nettokalmieten inklusive der Effekte aus den getätigten Akquisitionen, den unterproportionalen Anstieg der operativen Kosten sowie die gesunkenen zahlungswirksamen Zinsaufwendungen wider.



### 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:

#### T17 – EPRA Ergebnis je Aktie

Mio. €	Q3 2016	Q3 2015	01.01.– 30.09.2016	01.01.– 30.09.2015
<b>DEN ANTEILSEIGNERN ZURECHENBARES PERIODENERGEBNIS</b>	<b>62,5</b>	<b>-11,5</b>	<b>85,6</b>	<b>-21,9</b>
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-8,3	-	-9,3	-
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	-8,0	0,3	-6,8	-0,9
Steueraufwand aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	1,8	-1,8	1,9	-1,1
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	3,1	41,6	31,7	77,9
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	1,1	0,3	36,1	0,6
Latente Steuern auf EPRA Anpassungen	-7,5	-30,1	1,2	4,9
Refinanzierungsaufwendungen	0,2	-	0,3	12,6
Übrige Zinsaufwendungen	-0,1	2,8	4,3	39,6
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	0,2	0,3	0,2	0,1
<b>EPRA PERIODENERGEBNIS</b>	<b>45,0</b>	<b>1,9</b>	<b>145,2</b>	<b>111,8</b>
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	63.188.185	58.259.788	62.955.742	57.493.242
EPRA Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	0,71	0,03	2,31	1,94
Potenziell verwässernde Aktien	5.277.945	5.134.199	5.277.945	5.134.199
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	0,3	0,3	0,9	0,9
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	1,2	1,3	3,8	3,7
<b>EPRA PERIODENERGEBNIS (VERWÄSSERT)</b>	<b>46,5</b>	<b>3,5</b>	<b>149,9</b>	<b>116,4</b>
Anzahl verwässerter Aktien	68.466.130	63.393.987	68.233.687	62.627.441
<b>EPRA ERGEBNIS JE AKTIE (VERWÄSSERT) IN €</b>	<b>0,68</b>	<b>0,06</b>	<b>2,20</b>	<b>1,86</b>

## Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

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

### T 18 – Vermögenslage (verkürzte Bilanz)

Mio. €	30.09.2016	31.12.2015
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.288,8	6.398,5
Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5,1	203,1
Andere langfristige Vermögenswerte	176,0	296,8
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>7.469,9</b>	<b>6.898,4</b>
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	79,1	37,2
Flüssige Mittel	303,8	252,8
Kurzfristige Vermögenswerte	382,9	290,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	76,8	6,7
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>7.929,6</b>	<b>7.195,1</b>
Eigenkapital	2.927,0	2.985,0
Finanzschulden (langfristig)	3.394,5	2.745,6
Andere langfristige Schulden	749,0	673,7
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>4.143,5</b>	<b>3.419,3</b>
Finanzschulden (kurzfristig)	385,8	496,0
Andere kurzfristige Schulden	473,3	294,8
Kurzfristiges Fremdkapital	859,1	790,8
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>7.929,6</b>	<b>7.195,1</b>

Die wesentlichen Vermögenswerte der LEG-Gruppe stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 7.288,8 Mio. Euro per 30. September 2016 (31. Dezember 2015: 6.398,5 Mio. Euro) dar. Dies entspricht zum Berichtsstichtag einem Anteil von 91,9 % an der Bilanzsumme (31. Dezember 2015: 88,9 %).

Der Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultiert im Wesentlichen aus Zugängen durch Ankäufe in Höhe von 1.030,8 Mio. Euro sowie aus Aktivierungen von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 46,8 Mio. Euro.

Aus dem Erwerb eines Immobilienportfolios mit 3.539 Wohneinheiten resultierte ein Goodwill in Höhe von 14,9 Mio. Euro (davon –3,2 Mio. Euro aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen und 18,1 Mio. Euro aus Synergien), ausgewiesen unter den anderen langfristigen Vermögenswerten.

Aus dem Erwerb eines Immobilienportfolios mit 13.570 Einheiten resultierte ein vorläufiger Goodwill in Höhe von 0,2 Mio. Euro. Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen wirkten hierbei mit 7,2 Mio. Euro goodwill erhöhend; bereinigt um diese Effekte hätte die Transaktion zu einem negativen Unterschiedsbetrag in Höhe von –7,0 Mio. Euro geführt.

Die unterjährige Erfassung des vollen Grundsteueraufwands für das gesamte Geschäftsjahr als andere Vorräte (4,8 Mio. Euro), die Abgrenzung von im Voraus gezahlten Betriebskosten in Höhe von 26,2 Mio. Euro, ein Anstieg der Forderungen aus unfertigen Leistungen (5,2 Mio. Euro) sowie Forderungen aus Kaufpreisminderungen erworbener Immobilienportfolios (6,5 Mio. Euro) trugen zum Anstieg der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte bei.

Die flüssigen Mittel sind gegenüber dem Bilanzstichtag um 51,0 Mio. Euro auf 303,8 Mio. Euro gestiegen. Hierzu haben insbesondere die Valutierungen neuer Darlehen (Saldo 486,5 Mio. Euro; im Wesentlichen aus Ankaufsfinanzierungen), Einzahlungen aus Immobilienveräußerungen (119,1 Mio. Euro) sowie ein Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit in Höhe von 146,1 Mio. Euro maßgeblich beigetragen. Gegenläufig wirkten sich Auszahlungen für Ankäufe und Capex-Maßnahmen (-544,6 Mio. Euro) sowie die Dividendenauszahlung für 2015 (-141,9 Mio. Euro) aus.

Wesentliche Passiva sind das ausgewiesene Eigenkapital in Höhe von 2.927,0 Mio. Euro (31. Dezember 2015: 2.985,0 Mio. Euro) sowie die Finanzschulden, die im Wesentlichen aufgrund abgeschlossener Ankaufsfinanzierungen auf 3.780,3 Mio. Euro (31. Dezember 2015: 3.241,6 Mio. Euro) gestiegen sind.

Wesentlicher Treiber für den temporär leichten Rückgang des Eigenkapitals war die Dividendenauszahlung in Höhe von 141,9 Mio. Euro. Weiterhin verminderten Ausschüttungen an nicht beherrschende Gesellschafter das Eigenkapital um -7,9 Mio. Euro. Gegenläufig wirkte das Gesamtperiodenergebnis einschließlich des erfolgsneutralen sonstigen Ergebnisses („Other comprehensive income“ – OCI) von 48,4 Mio. Euro, eine Kapitalerhöhung in Höhe von 32,4 Mio. Euro sowie ein Zugang nicht beherrschender Anteile im Zuge der erstmaligen Konsolidierung neu erworbener Gesellschaften in Höhe von 12,4 Mio. Euro.

Passive latente Steuern stiegen um 26,6 Mio. Euro (ausgewiesen in den anderen langfristigen Schulden); hiervon wurden 3,8 Mio. Euro für aufgrund der durchgeführten Kaufpreisallokationen als Unternehmenserwerb zu bilanzierende Ankäufe eigenkapitalneutral (goodwill erhöhend) erfasst.

Der Anstieg der negativen Marktwerte von zu Sicherungszwecken eingesetzten Derivaten trug mit 20,9 Mio. Euro zum Anstieg der anderen langfristigen Schulden bei.

Die Marktwertänderung der Derivate der Wandelanleihe trugen mit 23,9 Mio. Euro zum Anstieg der anderen kurzfristigen Schulden bei. Weiterhin wirkten sich die unterjährige Erfassung des vollen Grundsteueraufwands als Verbindlichkeit (+4,9 Mio. Euro), die Abgrenzung von nachschüssig zu zahlenden Betriebskostenabschlägen (+11,0 Mio. Euro) sowie ein Anstieg der Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen (+5,9 Mio. Euro) erhöhend auf die anderen kurzfristigen Schulden aus.

Gestundete Kaufpreisverbindlichkeiten für erworbene Immobilienportfolios (119,3 Mio. Euro) trugen weiterhin zum Anstieg der anderen kurzfristigen Schulden bei.

### 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 2015 entnommen werden.

Die LEG-Gruppe weist zum 30. September 2016 einen unverwässerten EPRA-NAV in Höhe von 3.570,0 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 4.024,8 Mio. Euro.

#### T19 – EPRA-NAV

Mio. €	30.09.2016 unverwässert	30.09.2016 Effekt Ausübung Wandel- anleihen/ Optionen	30.09.2016 verwässert	31.12.2015 unverwässert	31.12.2015 Effekt Ausübung Wandel- anleihen/ Optionen	31.12.2015 verwässert
<b>AUF DIE ANTEILSEIGNER DES MUTTERUNTERNEHMENS ENTFALLENDEN EIGENKAPITAL</b>	2.904,1	–	2.904,1	2.967,8	–	2.967,8
<b>NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE</b>	22,9	–	22,9	17,2	–	17,2
<b>EIGENKAPITAL</b>	<b>2.927,0</b>	<b>–</b>	<b>2.927,0</b>	<b>2.985,0</b>	<b>–</b>	<b>2.985,0</b>
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	–	491,5	491,5	–	427,2	427,2
<b>NAV</b>	<b>2.904,1</b>	<b>491,5</b>	<b>3.395,6</b>	<b>2.967,8</b>	<b>427,2</b>	<b>3.395,0</b>
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	208,3	–	208,3	165,5	–	165,5
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	25,3	–	25,3	35,4	–	35,4
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	471,6	–	471,6	465,7	–	465,7
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert	–39,3	–	–39,3	–34,5	–	–34,5
<b>EPRA-NAV</b>	<b>3.570,0</b>	<b>491,5</b>	<b>4.061,5</b>	<b>3.599,9</b>	<b>427,2</b>	<b>4.027,1</b>
<b>ANZAHL STAMMAKTIE</b>	<b>63.188.185</b>	<b>5.277.945</b>	<b>68.466.130</b>	<b>62.769.788</b>	<b>5.134.199</b>	<b>67.903.987</b>
<b>EPRA-NAV PRO AKTIE</b>	<b>56,50</b>	<b>–</b>	<b>59,32</b>	<b>57,35</b>	<b>–</b>	<b>59,31</b>
<b>EPRA-NAV</b>	3.570,0	491,5	4.061,5	3.599,9	427,2	4.027,1
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	36,7	–	36,7	26,4	–	26,4
<b>ADJUSTIERTER EPRA-NAV (OHNE EFFEKTE AUS DEM FIRMEWERT)</b>	<b>3.533,3</b>	<b>491,5</b>	<b>4.024,8</b>	<b>3.573,5</b>	<b>427,2</b>	<b>4.000,7</b>
<b>ANZAHL STAMMAKTIE</b>	<b>63.188.185</b>	<b>5.277.945</b>	<b>68.466.130</b>	<b>62.769.788</b>	<b>5.134.199</b>	<b>67.903.987</b>
<b>ADJUSTIERTER EPRA-NAV PRO AKTIE</b>	<b>55,92</b>	<b>–</b>	<b>58,79</b>	<b>56,93</b>	<b>–</b>	<b>58,92</b>
<b>EPRA-NAV</b>	3.570,0	491,5	4.061,5	3.599,9	427,2	4.027,1
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	–208,3	–	–208,3	–165,5	–	–165,5
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	–25,3	–	–25,3	–35,4	–	–35,4
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–471,6	–	–471,6	–465,7	–	–465,7
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA Anpassungen resultiert	39,3	–	39,3	34,5	–	34,5
Zeitwertbewertung der Finanzschulden	–498,5	–	–498,5	–327,6	–	–327,6
Wertanstieg von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgrund Zeitwertbewertung der Finanzschulden	295,9	–	295,9	295,9	–	295,9
<b>EPRA-NNNAV</b>	<b>2.701,5</b>	<b>491,5</b>	<b>3.193,0</b>	<b>2.936,1</b>	<b>427,2</b>	<b>3.363,3</b>
<b>ANZAHL STAMMAKTIE</b>	<b>63.188.185</b>	<b>5.277.945</b>	<b>68.466.130</b>	<b>62.769.788</b>	<b>5.134.199</b>	<b>67.903.987</b>
<b>EPRA-NNNAV pro Aktie</b>	<b>42,75</b>	<b>–</b>	<b>46,64</b>	<b>46,78</b>	<b>–</b>	<b>49,53</b>

### Loan to Value Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen hat sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2015 aufgrund der Ankaufsfinanzierungen planmäßig erhöht. Es ergibt sich ein Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 48,8 % (31. Dezember 2015: 44,2 %).

#### T20 – Loan to Value Ratio

Mio. €	30.09.2016	31.12.2015
Finanzschulden	3.780,3	3.241,6
Gestundete Kaufpreisverbindlichkeiten	119,3	–
Abzüglich flüssige Mittel	303,8	252,8
<b>NETTOFINANZ- VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>3.595,8</b>	<b>2.988,8</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.288,8	6.398,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	76,8	6,7
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5,1	203,1
Vorauszahlungen für Unternehmenserwerbe	–	146,1
<b>IMMOBILIENVERMÖGEN</b>	<b>7.370,7</b>	<b>6.754,4</b>
<b>LOAN TO VALUE RATIO (LTV) IN %</b>	<b>48,8</b>	<b>44,2</b>

### Finanzlage

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 86,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: Periodenergebnis in Höhe von –21,9 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 2.927,0 Mio. Euro (31. Dezember 2015: 2.985,0 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 36,9 % (31. Dezember 2015: 41,5 %).

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

#### T21 – Kapitalflussrechnung

Mio. €	01.01.– 30.09.2016	01.01.– 30.09.2015
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	146,1	120,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	–432,1	–135,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	337,0	264,1
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>51,0</b>	<b>248,3</b>

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

Akquisitionen sowie Modernisierungen des bestehenden Portfolios trugen mit Auszahlungen in Höhe von –544,6 Mio. Euro zum Cashflow aus Investitionstätigkeit bei. Darüber hinaus führten Einzahlungen aus veräußerten Objekten in Höhe von 119,1 Mio. Euro zu einem Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von –432,1 Mio. Euro.

Ankaufsfinanzierungen sowie die Dividendenauszahlung (–141,9 Mio. Euro) waren die wesentlichen Treiber des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von 337,0 Mio. Euro.

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

## **NACHTRAGSBERICHT**

Nach dem Zwischenbilanzstichtag am 30. September 2016 haben sich 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 2015 ausführlich dargestellt. Im bisherigen Verlauf des Geschäfts-

jahres 2016 sind keine weiteren Risiken eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen.

## PROGNOSEBERICHT

Auf Basis der Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016 sieht sich die LEG gut aufgestellt, die gesteckten Ziele für die finanziellen und operativen Kennzahlen zu erreichen und teilweise zu übertreffen. Die LEG bestätigt somit die Prognose für den FFO I in der Bandbreite von 261 Mio. Euro bis 265 Mio. Euro für das Geschäftsjahr 2016 sowie in der Bandbreite von 284 Mio. Euro bis 289 Mio. Euro für 2017. Ein erster positiver zu erwartender Beitrag aus einem zusätzlichen Investitionsprogramm ist dabei in der Gewinnprognose für 2017 noch nicht enthalten. Für das Geschäftsjahr 2018 erwartet die LEG einen weiteren Anstieg des FFO I auf 307 Mio. Euro bis 313 Mio. Euro. Dieser Ausblick basiert auf der Annahme eines stabilen Portfolios und berücksichtigt daher keine Effekte aus geplanten Akquisitionen.

Die Prognose zur Entwicklung der operativen Kennzahlen bleibt unverändert. In 2016 finden keine wesentlichen Anpassungen der Kostenmieten im mietgebundenen Bestand statt. Auf dieser Basis wird weiterhin von einem Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche in der Größenordnung von 2,4 % bis 2,6 % ausgegangen. In 2017 steht wieder die turnusmäßige Anpassung der Kostenmieten an, was planmäßig zu einem weiter beschleunigten Mietwachstum in der Bandbreite von 3,0 bis 3,3 % beitragen soll. Einschließlich der Effekte aus dem zusätzlichen Investitionsprogramm wird auch für 2018 von einem Wachstum von rund 3,0 % ausgegangen.

Der Leerstand hatte bereits zum Jahresende 2015 ein sehr niedriges Niveau erreicht. Es wird unverändert erwartet, dass der Leerstand auf vergleichbarer Fläche in 2016 stabil gehalten werden kann.

Um die Qualität des Immobilienportfolios zu erhalten und Chancen für wertsteigernde Maßnahmen wahrzunehmen, sollen im Geschäftsjahr 2016 rund 18 Euro je qm investiert werden. Davon entfällt ein überdurchschnittlich hoher Anteil auf neu akquirierte Bestände.

Das Marktumfeld für Akquisitionen ist angesichts stark gestiegener Kaufpreisvorstellungen auch in NRW herausfordernd geworden. Die LEG wird jedoch auch in diesem Umfeld an ihren strengen Akquisitionskriterien und am Prinzip der Kapitaldisziplin festhalten. In Anhängigkeit von der Marktlage kann daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden, dass die Zukäufe im Geschäftsjahr 2016 unterhalb der bisher erwarteten Marke von 5.000 Wohneinheiten bleiben.

Die LEG beabsichtigt, nachhaltig eine Dividende in Höhe von 65 % des FFO I auszuschütten.

# KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS

---

---

KONZERNBILANZ

S. 24

---

KONZERNKAPITALFLUSS-  
RECHNUNG

S. 27

---

KONZERNGESAMT-  
ERGEBNISRECHNUNG

S. 25

---

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde  
ANHANGANGABEN

S. 28

---

KONZERNEIGENKAPITAL-  
VERÄNDERUNGSRECHNUNG

S. 26

---

VERSICHERUNG DER  
GESETZLICHEN VERTRETER

S. 40



## KONZERNBILANZ

### T22 – Konzernbilanz

#### Aktiva

Mio. €	30.09.2016	31.12.2015
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>7.469,9</b>	<b>6.898,4</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.288,8	6.398,5
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5,1	203,1
Sachanlagen	61,2	59,1
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	78,0	63,1
Anteile an assoziierten Unternehmen	9,1	8,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2,9	148,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	6,1	2,7
Aktive latente Steuern	18,7	14,3
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>382,9</b>	<b>290,0</b>
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	7,2	5,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	70,0	30,5
Forderungen aus Ertragsteuern	1,9	1,6
Flüssige Mittel	303,8	252,8
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>76,8</b>	<b>6,7</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>7.929,6</b>	<b>7.195,1</b>

#### Passiva

Mio. €	30.09.2016	31.12.2015
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.927,0</b>	<b>2.985,0</b>
Gezeichnetes Kapital	63,2	62,8
Kapitalrücklage	811,3	779,2
Kumulierte sonstige Rücklagen	2.029,6	2.125,8
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	2.904,1	2.967,8
Nicht beherrschende Anteile	22,9	17,2
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>4.143,5</b>	<b>3.419,3</b>
Pensionsrückstellungen	172,3	142,8
Sonstige Rückstellungen	11,3	11,4
Finanzschulden	3.394,5	2.745,6
Sonstige Schulden	134,2	106,7
Steuerschulden	0,3	8,5
Passive latente Steuern	430,9	404,3
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>859,1</b>	<b>790,8</b>
Pensionsrückstellungen	5,2	7,0
Sonstige Rückstellungen	18,1	19,1
Steuerrückstellungen	0,4	0,4
Finanzschulden	385,8	496,0
Sonstige Schulden	421,5	253,1
Steuerschulden	15,5	15,2
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	12,6	-
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>7.929,6</b>	<b>7.195,1</b>

## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

### T23 – Konzerngesamtergebnisrechnung

Mio. €	Q3 2016	Q3 2015	01.01. – 30.09.2016	01.01. – 30.09.2015
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>100,4</b>	<b>83,3</b>	<b>290,8</b>	<b>242,4</b>
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	196,7	161,8	568,4	482,1
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-96,3	-78,5	-277,6	-239,7
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>8,2</b>	<b>-0,5</b>	<b>8,3</b>	<b>0,7</b>
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	115,5	8,9	136,2	66,9
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-107,0	-8,3	-127,1	-64,7
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-1,1	-0,8	-1,5
<b>Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>8,3</b>	<b>-</b>	<b>9,3</b>	<b>-</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,5</b>	<b>-1,5</b>	<b>-0,5</b>
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	1,3	0,5	1,8	0,9
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,7	-0,4	-1,1	-0,6
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,8	-0,6	-2,2	-0,8
<b>Ergebnis aus sonstigen Leistungen</b>	<b>1,1</b>	<b>0,0</b>	<b>2,3</b>	<b>0,1</b>
Erlöse aus sonstigen Leistungen	2,5	2,1	7,1	6,1
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-1,4	-2,1	-4,8	-6,0
<b>Verwaltungs- und andere Aufwendungen</b>	<b>-11,4</b>	<b>-12,9</b>	<b>-66,0</b>	<b>-32,7</b>
<b>Andere Erträge</b>	<b>6,4</b>	<b>0,2</b>	<b>6,6</b>	<b>0,6</b>
<b>OPERATIVES ERGEBNIS</b>	<b>112,8</b>	<b>69,6</b>	<b>249,8</b>	<b>210,6</b>
Zinserträge	0,0	0,1	0,0	0,6
Zinsaufwendungen	-28,5	-32,7	-89,6	-145,9
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen	-0,8	-0,1	2,2	2,7
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-	0,1	0,3	0,1
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-3,1	-41,6	-31,7	-77,9
<b>ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN</b>	<b>80,4</b>	<b>-4,6</b>	<b>131,0</b>	<b>-9,8</b>
Ertragsteuern	-17,9	-7,0	-45,0	-12,1
<b>PERIODENERGEBNIS</b>	<b>62,5</b>	<b>-11,6</b>	<b>86,0</b>	<b>-21,9</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>-1,5</b>	<b>-5,1</b>	<b>-15,0</b>	<b>31,4</b>
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	-1,8	-6,5	-19,7	41,8
Veränderung der Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	0,3	1,4	4,7	-10,4
<b>Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgegliedert werden</b>				
<b>Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen</b>	<b>-22,6</b>	<b>-</b>	<b>-22,6</b>	<b>-</b>
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	-29,2	-	-29,2	-
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	6,6	-	6,6	-
<b>GESAMTPERIODENERGEBNIS</b>	<b>38,4</b>	<b>-16,7</b>	<b>48,4</b>	<b>9,5</b>
<b>Vom Periodenergebnis entfallen auf:</b>				
Nicht beherrschende Anteile	0,0	-0,1	0,4	0,0
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	62,5	-11,5	85,6	-21,9
<b>Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:</b>				
Nicht beherrschende Anteile	0,0	-0,1	0,4	0,0
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	38,4	-16,6	48,0	9,5
<b>ERGEBNIS JE AKTIE (UNVERWÄSSERT / VERWÄSSERT) IN €</b>	<b>0,99</b>	<b>-0,20</b>	<b>1,36</b>	<b>-0,38</b>

## KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

### T24 – Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Mio. €	Grundkapital	Kapitalrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen			Konzern- gesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern- eigenkapital
			Erwirtschaftetes Konzern- eigenkapital	Versicherungs- mathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensions- verpflichtungen	Zeitwert- anpassung Zinsderivate in Sicherungs- beziehungen			
<b>STAND ZUM 01.01.2015</b>	<b>57,1</b>	<b>578,9</b>	<b>1.944,9</b>	<b>-38,5</b>	<b>-65,1</b>	<b>2.477,3</b>	<b>14,3</b>	<b>2.491,6</b>
Anpassung wegen Finalisierung Kaufpreisallokation Vitus	-	-	-1,2	-	-	-1,2	-	-1,2
<b>STAND ZUM 01.01.2015 ANGEPASST</b>	<b>57,1</b>	<b>578,9</b>	<b>1.943,7</b>	<b>-38,5</b>	<b>-65,1</b>	<b>2.476,1</b>	<b>14,3</b>	<b>2.490,4</b>
Periodenergebnis	-	-	-21,9	-	-	-21,9	0,0	-21,9
Sonstiges Ergebnis (oci)	-	-	-	-	31,4	31,4	0,0	31,4
<b>GESAMTERGEBNIS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-21,9</b>	<b>-</b>	<b>31,4</b>	<b>9,5</b>	<b>0,0</b>	<b>9,5</b>
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-4,3	-	-	-4,3	5,6	1,3
Kapitalerhöhung	1,2	71,7	8,1	-	-	81,0	0,5	81,5
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-0,1	-	-	-0,1	-	-0,1
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-39,8	-	-	-39,8	-	-39,8
Ausschüttungen	-	-	-111,9	-	-	-111,9	-4,2	-116,1
Einlagen im Zusammenhang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	-	0,1	-	-	-	0,1	-	0,1
<b>STAND ZUM 30.09.2015</b>	<b>58,3</b>	<b>650,7</b>	<b>1.773,8</b>	<b>-38,5</b>	<b>-33,7</b>	<b>2.410,6</b>	<b>16,2</b>	<b>2.426,8</b>
<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/Übriges	-	-	-	-	-	-	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
Einlagen im Zusammenhang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	-	0,0	-	-	-	0,0	-	0,0
<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>

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

### T25 – Konzernkapitalflussrechnung

Mio. €	<b>01.01. – 30.09.2016</b>	01.01. – 30.09.2015
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>249,8</b>	<b>210,6</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	7,6	6,5
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-9,3	-
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-9,1	-2,2
(Gewinne)/Verluste aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	0,1	0,0
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	-1,6	-2,8
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	-1,3	4,8
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-39,6	-28,2
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	22,1	3,7
Zinsauszahlungen	-62,4	-67,3
Zinseinzahlungen	0,1	0,6
Erhaltene Beteiligungserträge	1,8	2,9
Erhaltene Steuern	0,2	1,4
Gezahlte Steuern	-12,3	-10,0
<b>MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS DER BETRIEBLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	<b>146,1</b>	<b>120,0</b>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-526,0	-202,1
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	13,1	75,6
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-6,6	-1,2
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,0	0,1
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	-18,6	-8,2
Einzahlungen aus Abgängen von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	106,0	-
<b>MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>-432,1</b>	<b>-135,8</b>
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		
Aufnahme von Bankdarlehen	842,3	1.320,9
Tilgung von Bankdarlehen	-355,8	-1.016,4
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-2,6	-2,5
Übrige Einzahlungen	4,2	5,2
Übrige Auszahlungen	-9,2	-4,2
Kapitalerhöhung	-	72,9
Ausschüttungen an Aktionäre	-141,9	-111,8
<b>MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>337,0</b>	<b>264,1</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>51,0</b>	<b>248,3</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	252,8	129,9
<b>FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE</b>	<b>303,8</b>	<b>378,2</b>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelbestands</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	303,8	378,2
<b>FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE</b>	<b>303,8</b>	<b>378,2</b>

## AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde ANHANGANGABEN ZUM IFRS-KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30.09.2016

### 1. Grundlagen des Konzerns

Die LEG Immobilien AG, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG Immo“) und ihr Tochterunternehmen, die LEG NRW GmbH, Düsseldorf (im Folgenden: „LEG“) und deren Tochterunternehmen (im Folgenden zusammen „LEG-Gruppe“) zählen zu den größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Am 30. September 2016 hielt die LEG-Gruppe 129.086 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 miernahen 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 Konjunkturlenflüssen.

### 3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die für den Konzernzwischenabschluss der LEG-Gruppe angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im IFRS Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 der LEG Immo dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Der Ertragsteueraufwand wurde in der Berichtsperiode auf Basis des Steuersatzes abgegrenzt, der für das gesamte Geschäftsjahr erwartet wird. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2016 ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 zu lesen.

Die ab dem 1. Januar 2016 verpflichtend neu anzuwendenden Standards und Interpretationen hat die LEG-Gruppe vollständig angewandt. Es ergaben sich hieraus keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die Änderung des IAS 1 werden sich auf die Darstellung im Konzernanhang zum Jahresende auswirken.

### 4. Veränderungen im Konzern

Im Zuge von verschiedenen Portfolioankäufen (siehe hierzu Kapitel 7) wurden vier Gesellschaften erworben und zum 1. Januar 2016 erstkonsolidiert. Die Ankäufe stellen teilweise Unternehmenserwerbe dar (siehe hierzu Kapitel 5).

Zum 31. März 2016 erfolgte die Erstkonsolidierung der LEG Wohnen Service GmbH. Die Gesellschaft ist im Rahmen der Neuorganisation der operativen Plattform der LEG-Gruppe gegründet worden.

Zum 1. April 2016 wurde die LEG Marl GmbH (vormals Deutsche Annington Wohnungsgesellschaft III mbH) und zum 1. Juni 2016 die Grainger Recklinghausen Portfolio one GmbH und Grainger Recklinghausen Portfolio two GmbH erstkonsolidiert.

Zum 31. Mai 2016 erfolgten der Verkauf und die Entkonsolidierung sämtlicher Anteile an der Johanismarkt Grundstücksgesellschaft mbH.

Zum 1. Juli 2016 wurden die LEG Achte Grundstücksverwaltung GmbH und LEG Neunte Grundstücksverwaltung GmbH erstkonsolidiert.

Zum 30. September 2016 erfolgten der Verkauf und die Entkonsolidierung der Anteile an der LEG Marl GmbH.

## 5. Unternehmenserwerbe

Am 30. November 2015 hat die LEG Immo einen Kaufvertrag mit der Sahle Wohnen GmbH & Co. KG über die Übernahme von 94,9 % der Geschäftsanteile an der sw Westfalen Invest GmbH und drei weiteren Asset-Kaufverträgen, bestehend aus einem Immobilienportfolio von 3.539 Wohneinheiten, unterzeichnet. Das Portfolio verteilt sich über zwölf verschiedene Standorte in NRW mit Detmold (1.151 WE), Bielefeld (950 WE), Lippstadt (315 WE) als den wichtigsten lokalen Märkten. Im Rahmen der Transaktion wurden 23 Mitarbeiter (FTE) übernommen. Nach kartellrechtlicher Zustimmung erfolgte der Vollzug der Transaktion am 1. Januar 2016.

Der Erwerb dieser Gesellschaften wird zum 1. Januar 2016 als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 behandelt, da wesentliche Geschäftsprozesse erworben wurden.

Die im Konzernanhang zum 31. Dezember 2015 dargestellte Kaufpreisallokation war im Konzernanhang zum 31. Dezember 2015 noch vorläufig hinsichtlich der Posten:

- Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
- Gesamtgegenleistung
- Eventualverbindlichkeiten
- Betriebskosten
- Bilanzierung von Leasingverhältnissen
- Latente Steuern

Nach Abschluss der Kaufpreisallokation werden die Anpassungen retrospektiv auf den Erwerbsstichtag 1. Januar 2016 vorgenommen. Folgende Änderungen haben sich gegenüber der vorläufigen Kaufpreisallokation ergeben:

- Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien: Die Vervollständigung der Datenlage insbesondere hinsichtlich technischem Gebäudezustand und Mietverträgen führte zu einer Anpassung des beizulegenden Zeitwerts um –4,1 Mio. Euro auf nunmehr 200,9 Mio. Euro.
- Latente Steuern und Umfang des Unternehmenszusammenschlusses: Nach Abschluss der ertragsteuerlichen und vertraglichen Würdigung der Transaktion wurden die steuerlichen Immobilienbuchwerte angehoben. Dies führt zu höheren zukünftigen steuermindernden Abschreibungen und trägt maßgeblich zum Rückgang der latenten Steuern von –22,0 Mio. Euro (passive latente Steuern) auf 3,6 Mio. Euro (aktive latente Steuern) bei. Weiterhin wurde die Verbindlichkeit aus dem gewährten Andienungsrecht als separate Transaktion bilanziert (8,2 Mio. Euro).
- Betriebskosten: Der Saldo aus Forderungen und Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten für den Zeitraum vor Erwerb beträgt –0,5 Mio. Euro und verringert entsprechend das erworbene Nettovermögen. Da die Abrechnungsergebnisse für Zeiträume vor dem Erwerbsstichtag vereinbarungsgemäß vom Verkäufer getragen werden, ergibt sich keine Auswirkung auf den Geschäfts- oder Firmenwert (Verringerung Barkaufpreiskomponente um 0,5 Mio. Euro).

Die Kaufpreisallokation ist zum 30. September 2016 final. Die Gegenleistung für den Unternehmenserwerb setzt sich wie folgt zusammen:

T26 – Gegenleistung

Mio. €	01.01.2016 final	01.01.2016 vorläufig	Veränderung
Netto-Barkaufpreis- komponente	201,1	201,6	-0,5
<b>GESAMT- GEGENLEISTUNG</b>	<b>201,1</b>	<b>201,6</b>	<b>-0,5</b>

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

T27 – Kaufpreisallokation

Mio. €	01.01.2016 final	01.01.2016 vorläufig	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	200,9	205,0	-4,1
Aktive latente Steuern	3,6	-	3,6
Sonstige Aktiva	0,6	-	0,6
<b>SUMME VERMÖGENSWERTE</b>	<b>205,1</b>	<b>205,0</b>	<b>0,1</b>
Finanzschulden	-11,0	-11,0	-
Verbindlichkeiten aus Andienungsrechten	-	-8,2	8,2
Passive latente Steuern	-	-22,0	22,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-0,6	-	-0,6
Sonstige Verbindlich- keiten	-0,5	-	-0,5
<b>SUMME VERBIND- LICHKEITEN</b>	<b>-12,1</b>	<b>-41,2</b>	<b>29,1</b>
Nettovermögen zu Zeitwerten	193,0	163,8	29,2
Nicht beherrschende Anteile	6,8	5,7	1,1
Nettovermögen zu Zeitwerten ohne Minderheiten	186,2	158,1	28,1
<b>GEGENLEISTUNG</b>	<b>201,1</b>	<b>201,6</b>	<b>-0,5</b>
<b>GESCHÄFTS- ODER FIRMENWERT</b>	<b>14,9</b>	<b>43,5</b>	<b>-28,6</b>

Die aus dem Unternehmenszusammenschluss erwarteten Synergien bestehen im Wesentlichen aus geplanten Kosteneinsparungen, zusätzlichen Erlöspotentialen und Steuereinsparungen.

Am 22. Dezember 2015 hat die LEG Immo einen Kaufvertrag mit der Vonovia SE über den Erwerb von 13.570 Wohneinheiten geschlossen. Der Kaufpreis lag bei rund 600 Mio. Euro, was einer anfänglichen Mietrendite von 8,0 % entspricht. Das

Portfolio verteilt sich über verschiedene Standorte in und an der Landesgrenze von NRW. Im Zuge der Transaktion wurden 26 Mitarbeiter übernommen. Nach kartellrechtlicher Zustimmung erfolgte der Vollzug der Transaktion am 1. April 2016.

Der Erwerb der Gesellschaft wurde zum 1. April 2016 als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 behandelt, da wesentliche Geschäftsprozesse erworben worden sind. Der Erwerb erfolgte kombiniert als Asset und Share Deal.

Die vorläufige Gegenleistung für den Unternehmenserwerb setzt sich wie folgt zusammen:

T28 – Vorläufige Gegenleistung

Mio. €	01.04.2016
Netto-Barkaufpreiskomponente	589,1
<b>GESAMTGEGENLEISTUNG</b>	<b>589,1</b>

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

T29 – Vorläufige Kaufpreisallokation

Mio. €	01.04.2016
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	604,6
Sachanlagen	0,1
Vorräte	2,9
Forderungen und sonstige Aktiva	0,2
Liquide Mittel	1,7
<b>SUMME VERMÖGENSWERTE</b>	<b>609,5</b>
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-5,1
Pensionsverpflichtungen	-0,1
Passive latente Steuern	-7,4
Sonstige Verbindlichkeiten	-3,3
<b>SUMME VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>-15,9</b>
Nettovermögen zu Zeitwerten	593,6
Nicht beherrschende Anteile	4,7
Nettovermögen zu Zeitwerten ohne Minderheiten	588,9
<b>GEGENLEISTUNG</b>	<b>589,1</b>
<b>GESCHÄFTS- ODER FIRMENWERT</b>	<b>0,2</b>

Die Transaktionskosten des Unternehmenszusammenschlusses belaufen sich auf 33,4 Mio. Euro und beinhalten im Wesentlichen Grunderwerbsteuer. Der Anteil der nicht beherrschenden Gesellschafter beträgt an der LEG Marl GmbH (vormals: Deutsche Annington WG III mbH) 5,1 % und wurde in

Höhe des Anteils am erworbenen Nettovermögen bewertet.

Wäre das Portfolio bereits zum 1. Januar 2016 erworben worden, wären im Berichtszeitraum die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung um rund 12 Mio. Euro angestiegen.

Die Kaufpreisallokation ist aufgrund der noch nicht vollständig vorliegenden Datengrundlage hinsichtlich folgender Posten vorläufig:

- Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
- Gesamtgegenleistung
- Eventualverbindlichkeiten
- Betriebskosten
- Bilanzierung von Leasingverhältnissen
- Latente Steuern

## 6. 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 2015 verwiesen.

## 7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Am 30. September 2016 hielt die LEG-Gruppe 127.941 Wohnungen und 1.145 Gewerbeimmobilien im Bestand.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich im Geschäftsjahr 2015 und in 2016 bis zum Stichtag des Konzernzwischenabschlusses wie folgt entwickelt:

T30 – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Mio. €	30.09.2016	31.12.2015
<b>BUCHWERT ZUM 01.01.</b>	<b>6.398,5</b>	<b>5.914,3</b>
Zukäufe	1.030,8	189,6
Sonstige Zugänge	46,4	64,7
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-92,4	-55,7
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,0	0,4
Umgliederung in Sachanlagen	-1,2	-0,3
Umgliederung aus Sachanlagen	0,1	-
Buchwertabgang	-102,7	-
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	9,3	285,5
<b>BUCHWERT ZUM 30.09./31.12.</b>	<b>7.288,8</b>	<b>6.398,5</b>

Die Zukäufe beinhalten folgende Ankäufe:

### Portfolioankauf 1

Der Portfolioankauf 1 umfasst die Aktivierung von Immobilienportfolios, die im Rahmen des Unternehmenserwerbs der Sahle Wohnen GmbH & Co. KG erworben wurden. Siehe Kapitel 5 Unternehmenserwerbe.

### Portfolioankauf 2

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



### Portfolioankauf 3

Am 16. Dezember 2015 wurde der Ankauf eines Immobilienportfolios über rund 1.291 Wohneinheiten beurkundet. Das Portfolio erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von anfänglich ca. 4,6 Mio. Euro. Die durchschnittliche Wohnungs-Ist-Miete liegt bei 5,16 Euro pro qm, der anfängliche Leerstand bei 17,3 %. Für 999 Wohneinheiten ist der wirtschaftliche Übergang zum 1. Januar 2016 erfolgt. Für die übrigen 292 Wohneinheiten wurde der wirtschaftliche Übergang zum 1. Juli 2016 vollzogen. Der Portfolioankauf stellt keinen Unternehmenserwerb dar.

### Portfolioankauf 4

Der Portfolioankauf 4 beinhaltet die Aktivierung von Immobilienportfolios, die im Rahmen des Unternehmenserwerbs von der LEG erworben wurden. Siehe Kapitel 5 Unternehmenserwerbe.

### Portfolioankauf 5

Die LEG Immo hat am 12. April 2016 einen Vertrag über den Erwerb eines Portfolios von rund 1.100 Wohnungen, gelegen in Kernmärkten der LEG, im Wege eines Anteilerwerbs unterzeichnet. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt 53 Mio. Euro; übernommen wurden Verbindlichkeiten in Höhe von rund 20 Mio. Euro. Die Verpflichtungen der LEG unter dem Vertrag wurden durch Ausgabe neuer LEG-Aktien beglichen. Das Portfolio generierte im vergangenen Geschäftsjahr Mieteinnahmen von rund 4 Mio. Euro. Der Vollzug der Transaktion erfolgte zum 30. Mai 2016 und stellt keinen Unternehmenserwerb dar.

Die Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte sowie Buchwertabgänge betreffen im Wesentlichen vier Blockverkäufe.

### Portfolioverkauf 1

Mit Kaufvertrag vom 12. April 2016 wurden 439 Wohneinheiten veräußert. Im Rahmen der Verkaufsverhandlungen erfolgte eine Neubewertung des Immobilienportfolios, woraus sich ein Erlös aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 960 Tsd. Euro ergab. Der Buchwertabgang erfolgte mit wirtschaftlichem Übergang am 31. Mai 2016.

### Portfolioverkauf 2

Am 29. September 2016 wurde der Verkauf eines Immobilienportfolios mit 1.286 Wohneinheiten beurkundet. Aus der Neubewertung des Immobilienportfolios ergab sich ein Erlös aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 6,8 Mio. Euro. Der Buchwertabgang wird mit wirtschaftlichem Übergang am 1. Januar 2017 erfolgen.

### Portfolioverkauf 3

Am 16. September 2016 erfolgte ein weiterer Blockverkauf von 426 Wohneinheiten. Aus der Neubewertung des Immobilienportfolios ergab sich ein Erlös aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 1,5 Mio. Euro. Der Buchwertabgang wird mit wirtschaftlichem Übergang am 31. Dezember 2016 erfolgen.

### Portfolioverkauf 4

Am 31. August 2016 erfolgte ein Verkauf eines Immobilienportfolios von 1.953 Wohneinheiten. Der Buchwertabgang erfolgte mit wirtschaftlichem Übergang am 30. September 2016.

Die Buchwerte aller bis zum 30. September 2016 veräußerten Immobilien betragen insgesamt 126,1 Mio. Euro. Insgesamt wurden 106,0 Mio. Euro Kaufpreiseinzahlungen für veräußerte Immobilien in bar geleistet.

Bis auf die beiden oben angegebenen Blockverkäufe erfolgte die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien turnusmäßig zum Bilanzstichtag. Zum 30. September 2016 wurde darüber hinaus keine Anpassung der beizulegenden Zeitwerte vorgenommen. Hinsichtlich der Bewertungsmethodik und -parameter wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 verwiesen.

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von der LEG Immo beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Soweit notwendig, erfolgt eine Neubewertung des Immobilienbestandes. Die Ergebnisse dieser Prüfung erforderten zum 30. September 2016 keine Wertanpassung. Die Wertentwicklung durch unsere umfangreichen Modernisierungen ist dabei allerdings reflektiert und durch die aktivierten Modernisierungskosten dargestellt.

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

Die flüssigen Mittel beinhalten im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Veränderung der Bestandteile des Konzern-eigenkapitals ist aus der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung ersichtlich.

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

**T31 – Finanzschulden**

Mio. €	<b>30.09.2016</b>	31.12.2015
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	3.752,8	3.215,0
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	27,5	26,6
<b>FINANZSCHULDEN</b>	<b>3.780,3</b>	<b>3.241,6</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 300,0 Mio. Euro enthalten. Die Wandelanleihe wurde infolge der vertraglich bestehenden Barausgleichsoption der Emittentin als Fremdkapital klassifiziert und gemäß IAS 39 bilanziert. Es liegen mehrere eingebettete und trennungs-

pflichtige Derivate vor, welche gemäß IAS 39.AG29 gemeinsam als ein zusammengesetztes Derivat zu behandeln sind und zum beizulegenden Zeitwert angesetzt werden. Das Basis-Schuldinstrument wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

In den ersten neun Monaten wurden umfangreiche Ankaufsfinanzierungen und Refinanzierungen vorgenommen. Die Valutierungen aus diesen Transaktionen erhöhten die Finanzschulden um 852,5 Mio. Euro. Gegenläufig reduzierten der Abgang der Altdarlehen sowie Rückführungen die Summe der Finanzschulden um 314,6 Mio. Euro.

Die Veränderung der Fristigkeiten im Vergleich zum Stichtag 31.12.2015 resultiert insbesondere aus den in den ersten neun Monaten getätigten Finanzierungen, die zu einer Erhöhung der mittelfristigen und langfristigen Finanzschulden führte.

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

**T32 – Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung**

Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	<b>Summe</b>
30.09.2016	380,3	835,2	2.537,3	3.752,8
31.12.2015	491,3	638,7	2.085,0	3.215,0

## 8. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

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

### T33 – Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Mio. €	01.01. – 30.09.2016	01.01. – 30.09.2015
Nettokaltmieten	381,3	325,3
Ergebnis Betriebskosten / Heizkosten	-0,9	-0,6
Instandhaltungsaufwand	-44,9	-36,5
Personalaufwand	-30,2	-27,4
Wertberichtigungen Mietforderungen	-5,5	-4,7
Abschreibungen	-4,0	-3,3
Sonstiges	-5,0	-10,4
<b>ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>290,8</b>	<b>242,4</b>
<b>NET OPERATING INCOME-MARGE (IN %)</b>	<b>76,3</b>	<b>74,5</b>
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	0,9	1,8
Abschreibungen	4,0	3,3
<b>BEREINIGTES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>295,7</b>	<b>247,5</b>
<b>BEREINIGTE NET OPERATING INCOME-MARGE (IN %)</b>	<b>77,6</b>	<b>76,1</b>

Die LEG-Gruppe konnte im Berichtszeitraum das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 48,4 Mio. Euro (20,0 %) gegenüber dem Vergleichszeitraum steigern. Wesentlicher Treiber der Entwicklung waren die um 56,0 Mio. Euro (17,2 %) gestiegenen Nettokaltmieten. Die Miete auf vergleichbarer Fläche pro qm konnte im Berichtszeitraum um 2,4 % im Jahresvergleich zulegen. Ein gegenläufiger Effekt resultierte aus um 8,4 Mio. Euro (23,0 %) gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen.

Die vermietungsbezogenen Personalaufwendungen entwickelten sich mit einem Zuwachs von 10,2 % im Jahresvergleich auf 30,2 Mio. Euro dabei deutlich unterproportional zur Nettokalmmiete. Adjustiert um einmalige Projektkosten liegt die bereinigte NOI-Marge von 77,6 % trotz höherer Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen deutlich über dem Vorjahreswert (76,1 %).

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

### T34 – Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Mio. €	01.01. – 30.09.2016	01.01. – 30.09.2015
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	136,2	66,9
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-127,1	-64,7
<b>ERTRAG / VERLUST AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN</b>	<b>9,1</b>	<b>2,2</b>
Personalaufwand	-0,5	-0,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-0,3	-0,3
<b>UMSATZKOSTEN IM ZUSAMMENHANG MIT VERÄUSSERTEN ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN</b>	<b>-0,8</b>	<b>-1,5</b>
<b>ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN</b>	<b>8,3</b>	<b>0,7</b>

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

### T35 – Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Mio. €	01.01. – 30.09.2016	01.01. – 30.09.2015
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-47,3	-14,0
Personalaufwand	-16,0	-16,4
Bezogene Leistungen	-0,8	-0,8
Abschreibungen	-1,9	-1,5
<b>VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN</b>	<b>-66,0</b>	<b>-32,7</b>
Abschreibungen	1,9	1,5
Projektkosten mit Einmalcharakter und außerordentliche oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge	40,4	6,5
Anteilsbasierte Vergütung der Altgesellschafter	0,0	0,2
<b>Bereinigte Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>-23,7</b>	<b>-24,5</b>

Die Verwaltungs- und anderen Aufwendungen stiegen gegenüber dem Vergleichszeitraum um 33,3 Mio. Euro.

Der wesentliche Treiber für den Anstieg waren einmalige Anschaffungsneben- und Integrationskosten für den Erwerb von Immobilienportfolios, die zum Anstieg der Projektkosten um 34,0 Mio. Euro auf 40,4 Mio. Euro beitrugen. Hiervon entfallen 34,4 Mio. Euro auf Grunderwerbsteuer, die aufgrund der Bilanzierung als Unternehmenszusammenschluss direkt im Aufwand erfasst und nicht als Anschaffungskosten aktiviert wurde.

Bereinigt um diese Einmaleffekte konnten die laufenden Verwaltungsaufwendungen infolge der Umsetzung von Effizienzsteigerungsmaßnahmen planmäßig gesenkt werden und liegen im Berichtszeitraum mit 23,7 Mio. Euro um 0,8 Mio. Euro (3,3 %) unter dem Wert des Vergleichszeitraums.

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

#### T36 – Zinserträge

Mio. €	01.01. – 30.09.2016	01.01. – 30.09.2015
Zinserträge aus Bankguthaben	0,0	0,2
Zinsertrag aus Finance Leases	0,0	0,3
Übrige Zinserträge	0,0	0,1
<b>ZINSERTRÄGE</b>	<b>0,0</b>	<b>0,6</b>

#### T37 – Zinsaufwendungen

Mio. €	01.01. – 30.09.2016	01.01. – 30.09.2015
Zinsaufwendungen aus der Immobilienfinanzierung	-51,1	-49,7
Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation	-16,6	-27,4
Vorfälligkeitsentschädigungen	-0,3	-7,2
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten für die Immobilienfinanzierung	-11,3	-17,5
Zinsaufwendungen aus Pensionsrückstellungen	-2,4	-2,2
Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung sonstiger Aktiva und Passiva	-2,1	-1,3
Zinsaufwendungen aus der Leasingfinanzierung	-1,5	-1,0
Übrige Zinsaufwendungen	-4,3	-39,6
<b>ZINSAUFWENDUNGEN</b>	<b>-89,6</b>	<b>-145,9</b>

Der Rückgang der Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation und aus Vorfälligkeitsentschädigungen resultiert insbesondere aus dem Wegfall der Einmaleffekte der Darlehen, die im Zuge der Refinanzierung im Geschäftsjahr 2015 abgelöst wurden. Die übrigen Zinsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung der im OCI dargestellten Beträge der Zinsderivate im Hedge Accounting in Höhe von 4,2 Mio. Euro (Vorjahr 39,5 Mio. Euro), welche im Rahmen der Refinanzierungen abgelöst wurden.

In den Zinsaufwendungen aus der Darlehensamortisation ist die Bewertung der Wandelanleihe zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe von 4,9 Mio. Euro enthalten.

Zudem führt die Zunahme des Darlehensvolumens durch Ankaufsfinanzierungen zu einer leichten Erhöhung der Zinsaufwendungen aus der Immobilienfinanzierung. Die Refinanzierungen in 2015 und 2016 und die damit verbundene Ablösung von Derivaten führten zu einer Reduzierung der Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten. Gegenläufig wirken die Effekte des gesunkenen Zinsniveaus auf die Zinsderivate.

### Ertragsteuern

#### T38 – Ertragsteuern

Mio. €	01.01. – 30.09.2016	01.01. – 30.09.2015
Laufende Ertragsteuern	-3,7	-1,1
Latente Steuern	-41,3	-11,0
<b>ERTRAGSTEUERN</b>	<b>-45,0</b>	<b>-12,1</b>

Zum 30. September 2016 wurde eine effektive Konzernsteuerquote in Höhe von 22,6 % gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung unterstellt (Vergleichszeitraum: 22,7 %).

In den laufenden Ertragsteuern sind zum Vergleichsstichtag 30. September 2015 periodenfremde Steueraufwendungen in Höhe von 1,0 Mio. Euro enthalten.

Für die Veränderung der aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge gegenüber dem 31. Dezember 2015 wurde ein latenter Steueraufwand in Höhe von 4,7 Mio. Euro erfasst (Vergleichszeitraum: 4,2 Mio. Euro latenter Steuerertrag).

### 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.

Am 30. Mai 2016 hat die LEG Immo eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage in Höhe eines Nennbetrags von 418.397 Euro unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre durchgeführt.

T39 – Ergebnis je Aktie – unverwässert

	01.01. – 30.09.2016	01.01. – 30.09.2015
Den Anteilseignern zurechenbares Periodenergebnis in Mio. €	85,6	-21,9
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien	62.955.742	57.493.242
<b>ERGEBNIS JE AKTIE UNVERWÄSSERT IN €</b>	<b>1,36</b>	<b>-0,38</b>

Per 30. September 2016 hat die LEG Immo potenzielle Stammaktien aus einer Wandelschuldverschreibung ausstehend, welche den Inhaber der Anleihe zum Tausch gegen bis zu 5,3 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 die Amortisation der Wandelanleihe und den daraus resultierenden Steuereffekt bereinigt.

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

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

## 9. Erläuterungen zur Konzernsegmentberichterstattung

Aufgrund der Neustrukturierung der internen Managementberichterstattung im Geschäftsjahr 2016 entfällt seit 30. Juni 2016 die Steuerung der LEG Immo nach zwei Segmenten. Künftig wird der Konzern nach einem Segment gesteuert.

## 10. Finanzinstrumente

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

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

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

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

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

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

T40 – Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2016

Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 30.09.2016	Bewertung (IAS 39)		Bewertung	
		Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam	IAS 17	Zeitwert 30.09.2016
<b>Aktiva</b>					
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>2,9</b>				<b>2,9</b>
LaR	0,2	0,2			0,2
AfS	2,7	2,7			n/a*
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>76,1</b>				<b>76,1</b>
LaR	45,0	45,0			45,0
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	31,1				31,1
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>303,8</b>				<b>303,8</b>
LaR	303,8	303,8			303,8
<b>SUMME</b>	<b>382,8</b>	<b>351,7</b>			<b>382,8</b>
<b>Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39</b>					
LaR	349,0	349,0			349,0
AfS	2,7	2,7			n/a*
<b>Passiva</b>					
<b>Finanzschulden</b>	<b>-3.780,3</b>				<b>-4.252,8</b>
FLAC	-3.752,8	-3.752,8			-4.224,6
Schulden aus Leasingfinanzierung	-27,5			-27,5	-28,2
<b>Sonstige Schulden</b>	<b>-555,7</b>				<b>-555,7</b>
FLAC	-52,5	-52,5			-52,5
Derivate HFT	-185,1		-185,1		-185,1
Derivate im Hedge Accounting	-68,8				-68,8
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-249,3				-249,3
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten FLAC	-12,6	-12,6			-12,5
<b>SUMME</b>	<b>-4.348,6</b>	<b>-3.817,9</b>	<b>-185,1</b>	<b>-27,5</b>	<b>-4.821,0</b>
<b>Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39</b>					
FLAC	-3.817,9	-3.817,9			-4.289,4
Derivate HFT	-185,1		-185,1		-185,1

\* Der beizulegende Zeitwert, der zu Anschaffungskosten bewerteten Beteiligungen konnte nicht verlässlich ermittelt werden. Eine Veräußerungsabsicht besteht nicht.  
LaR = Loans and Receivables  
HFT = Held for Trading  
AfS = Available for Sale  
FLAC = Financial Liabilities at Cost  
FAHFT = Financial Assets Held for Trading  
FLHFT = Financial Liabilities Held for Trading

T41 – Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2015

Mio. €	Buchwerte laut Bilanz 31.12.2015	Bewertung (IAS 39)		Bewertung	
		Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Zeitwert erfolgswirksam	IAS 17	Zeitwert 31.12.2015
<b>Aktiva</b>					
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>148,8</b>				<b>148,8</b>
LaR	0,1	0,1	0,0		0,1
AfS	148,7	148,7			n/a*
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>33,2</b>				<b>29,6</b>
LaR	27,6	27,6			27,6
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	5,6				5,6
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>252,8</b>				<b>252,8</b>
LaR	252,8	252,8			252,8
<b>SUMME</b>	<b>434,8</b>	<b>429,2</b>	<b>0,0</b>		<b>431,2</b>
<b>Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39</b>					
LaR	280,5	155,2			155,2
AfS	148,7	148,7			n/a*
<b>Passiva</b>					
<b>Finanzschulden</b>	<b>-3.241,6</b>				<b>-3.570,0</b>
FLAC	-3.215,0	-3.215,0			-3.542,7
Schulden aus Leasingfinanzierung	-26,6			-26,6	-27,3
<b>Sonstige Schulden</b>	<b>-359,8</b>				<b>-359,8</b>
FLAC	-31,3	-31,3			-31,3
Derivate HFT	-168,8		-168,8		-168,8
Derivate im Hedge Accounting	-42,3				-42,3
Sonstige nicht finanzielle Schulden	-117,4				-117,4
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten FLAC					
<b>SUMME</b>	<b>-3.601,4</b>	<b>-3.246,3</b>	<b>-168,8</b>	<b>-26,6</b>	<b>-3.929,8</b>
<b>Davon nach Bewertungskategorien des IAS 39</b>					
FLAC	-3.246,3	-3.246,3			-3.574,0
Derivate HFT	-168,8		-168,8		-168,8

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

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

## 11. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Hinsichtlich der Darstellung der IFRS 2-Programme der Long-Term-Incentive Vorstandsstellungsverträge verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015.

Durch Beschluss vom Aufsichtsrat vom 31. Mai 2016 wurde der Vorstandsstellungsvertrag von Herrn Holger Hentschel neu abgeschlossen. Folgende Vergütungsanpassungen für Herrn Holger Hentschel mit Wirkung zum 1. Juli 2016 wurden beschlossen:

- Erhöhung der Grundvergütung von 300.000,00 Euro p.a. auf 350.000,00 Euro p.a.
- Erhöhung des STI-Programms (bei 100 % Zielerreichung) von 200.000,00 Euro p.a. auf 250.000,00 Euro p.a.
- Erhöhung des jährlichen LTI-Programms (bei 100 % Zielerreichung) von 250.000,00 Euro p.a. auf 300.000,00 Euro p.a.

Die Ablösung des alten Vertrages durch den neuen Vertrag wird als Modifikation bestehender Verträge gem. IFRS 2.28 f. bilanziert. Dies erfordert, dass die Altzusage des LTI-Programms für Herrn Holger Hentschel wie bisher bilanziert wird und ein durch die neue Zusage gewährter etwaiger zusätzlicher Vorteil (Incremental Fair Value) ab dem Modifikationstag zusätzlich als Aufwand erfasst wird. Der Incremental Fair Value bestimmt sich aus der Differenz des Fair Value des ursprünglichen Programms zum Fair Value des neuen Programms, beide ermittelt zum Zeitpunkt der Modifikation.

T42 – Beizulegende Zeitwerte der LTI-Zusagen 2016

T €	Fair Value Altvertrag	Fair Value neue Verträge	Incremental Fair Value
Holger Hentschel	144	172	28
<b>SUMME</b>	<b>144</b>	<b>172</b>	<b>28</b>

Die Anstellungsverträge der übrigen Vorstände sehen für das Geschäftsjahr 2016 ein LTI-Programm vor, welches unter den gleichen Vertragsprämissen wie die LTI-Vergütung in 2015 steht.

## 12. Sonstiges

Einige Portfolios hat die LEG in kombinierten Asset Deal-/Share Deal-Transaktionsstrukturen erworben. Die dazu ergangenen Grunderwerbsteuer-Veranlagungen folgten bisher der steuerrechtlichen Würdigung der LEG.

Für den zuletzt nach diesem Modell getätigten Ankauf vertritt die Finanzverwaltung eine abweichende Rechtsauffassung, die bei diesem Ankauf zu einer um 9,5 Mio. Euro erhöhten Grunderwerbsteuer führen würde. Gegen den in diesem Zusammenhang erlassenen Grundlagenbescheid hat die LEG Einspruch eingelegt und eine Aussetzung der Vollziehung beantragt, die auch ohne Sicherheitsleistung gewährt wurde. Aufgrund der nach Einschätzung der LEG überwiegenden Erfolgsaussichten der Rechtsmittel, die auch von verschiedenen Steuerexperten geteilt wird, ergibt sich kein Bedarf für eine bilanzielle Abbildung. Der Sachverhalt wird als Eventualschuld dargestellt.

Sollte sich die steuerliche Einschätzung der LEG hinsichtlich sämtlicher in dieser Transaktionsstruktur erfolgten Portfolioankäufe als unzutreffend erweisen, wäre auf den gesamten Verkehrswert der Grundstücke in diesen Transaktionen eine höhere Grunderwerbsteuer zu entrichten. Die Mehrbelastung würde sich dann auf ca. 26,8 Mio. Euro (einschließlich der vorgenannten 9,5 Mio. Euro) belaufen.

Darüber hinaus ergaben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2015 keine Veränderungen im Bereich der Eventualverbindlichkeiten.

## 13. Vorstand und Aufsichtsrat

Zum 31. Dezember 2015 hat Herr Jürgen Schultelaggenbeck sein Aufsichtsratsmandat niedergelegt. Als Nachfolger wurde Herr Dr. Claus Nolting in der Hauptversammlung am 19. Mai 2016 in den Aufsichtsrat gewählt.

In der Zusammensetzung des Vorstands und Aufsichtsrats ergaben sich darüber hinaus bis zum 30. September 2016 keine Veränderungen gegenüber den Angaben zum 31. Dezember 2015.

## 14. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Zwischenbilanzstichtag 30. September 2016 haben sich keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

Düsseldorf, den 9. November 2016

LEG Immobilien AG

Der Vorstand

**THOMAS HEGEL**, Erftstadt  
(CEO)

**ECKHARD SCHULTZ**, Neuss  
(CFO)

**HOLGER HENTSCHEL**, Erkrath  
(COO)



## **VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER**

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

Düsseldorf, den 9. November 2016

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Der Vorstand

**THOMAS HEGEL**

**ECKHARD SCHULTZ**

**HOLGER HENTSCHEL**

# WEITERE INFORMATIONEN

---

---

TABELLEN- UND  
GRAFIKVERZEICHNIS

S. 42

---

FINANZKALENDER

S. 43

---

KONTAKT  IMPRESSUM

S. 43

# TABELLEN- UND GRAFIKVERZEICHNIS

## Tabellenübersicht

### KENNZAHLEN 2016

<i>Table</i>	<i>Seite</i>
T1 Kennzahlen	<b>1</b>

### PORTFOLIO

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

### KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

<i>Table</i>	<i>Seite</i>
T5 Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung	<b>8</b>
T6 Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	<b>9</b>
T7 EPRA-Leerstandsquote	<b>10</b>
T8 Instandhaltung und Modernisierung des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands	<b>10</b>
T9 Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	<b>10</b>
T10 Buchgewinne aus Veräußerung von Immobilienportfolios	<b>11</b>
T11 Veräußerung von Vorratsimmobilien	<b>11</b>
T12 Sonstige Leistungen	<b>12</b>
T13 Verwaltungs- und andere Aufwendungen	<b>12</b>
T14 Finanzergebnis	<b>13</b>
T15 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<b>14</b>
T16 Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO	<b>15</b>
T17 EPRA Ergebnis je Aktie	<b>16</b>
T18 Vermögenslage (verkürzte Bilanz)	<b>17</b>
T19 EPRA-NAV	<b>19</b>
T20 Loan to Value Ratio	<b>20</b>
T21 Kapitalflussrechnung	<b>20</b>

### KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

<i>Table</i>	<i>Seite</i>
T22 Konzernbilanz	<b>24</b>
T23 Konzerngesamtergebnisrechnung	<b>25</b>
T24 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	<b>26</b>
T25 Konzernkapitalflussrechnung	<b>27</b>
T26 Gegenleistung	<b>30</b>
T27 Kaufpreisallokation	<b>30</b>
T28 Vorläufige Gegenleistung	<b>30</b>
T29 Vorläufige Kaufpreisallokation	<b>30</b>
T30 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	<b>31</b>
T31 Finanzschulden	<b>33</b>
T32 Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	<b>33</b>
T33 Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	<b>34</b>
T34 Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	<b>34</b>
T35 Verwaltungs- und andere Aufwendungen	<b>34</b>
T36 Zinserträge	<b>35</b>
T37 Zinsaufwendungen	<b>35</b>
T38 Ertragsteuern	<b>35</b>
T39 Ergebnis je Aktie – unverwässert	<b>36</b>
T40 Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2016	<b>37</b>
T41 Bewertungskategorien und -klassen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 2015	<b>38</b>
T42 Beizulegende Zeitwerte der LTI Zusagen 2016	<b>39</b>

## FINANZKALENDER 2016 / 2017

### LEG-FINANZKALENDER 2016 / 2017

---

Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30. September 2016

**9. November 2016**

---

Veröffentlichung Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2016

**9. März 2017**

---

## 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. September 2016  
liegt auch in englischer Fassung vor.  
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung  
maßgeblich.

### KONTAKT

Investor Relations  
Burkhard Sawazki / Karin Widenmann /  
Katharina Wicher  
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