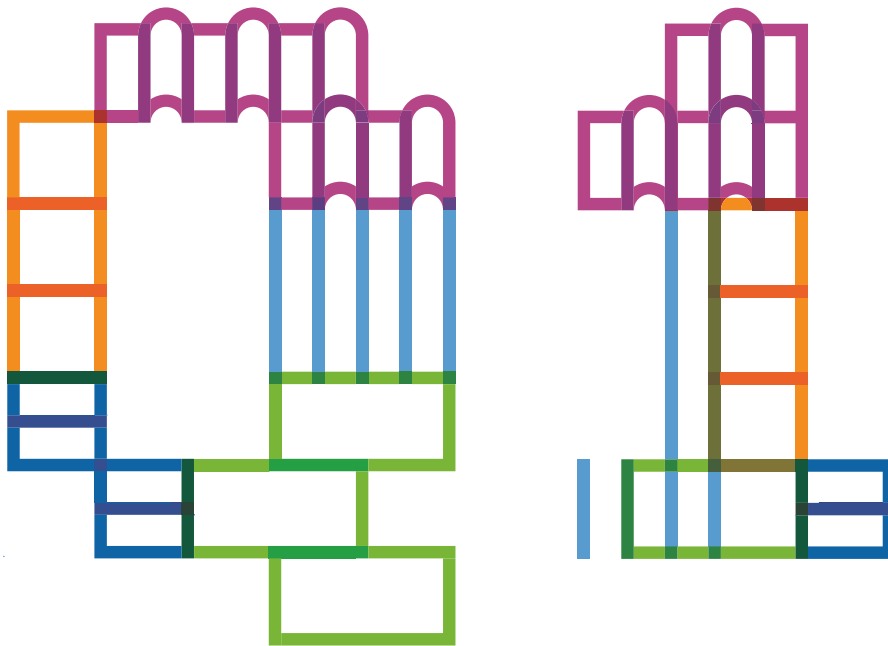
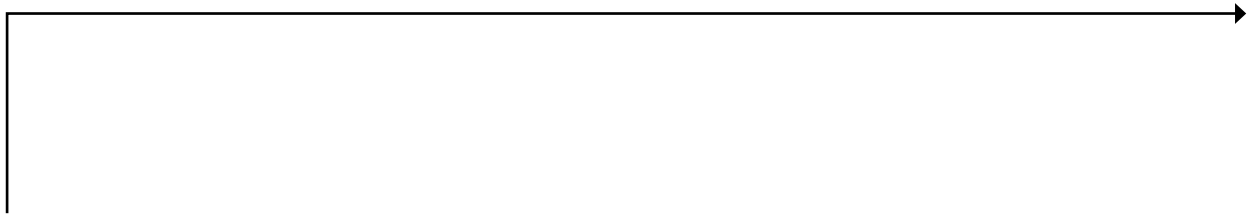


# Quartalsmitteilung



## KENNZAHLEN Q1 / 2017

### T1 – Kennzahlen

		Q1 2017	Q1 2016	+/- %/bp
<b>ERTRAGSLAGE</b>				
Nettokaltniete	Mio. €	131,9	118,6	11,2
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	Mio. €	102,6	88,6	15,8
EBITDA	Mio. €	95,6	49,6	92,7
EBITDA bereinigt	Mio. €	97,8	84,1	16,3
EBT	Mio. €	47,1	0,2	-
Periodenergebnis	Mio. €	32,8	-12,1	-
FFO I	Mio. €	75,2	62,6	20,1
FFO I pro Aktie	€	1,19	1,00	19,0
FFO II	Mio. €	75,3	62,5	20,5
FFO II pro Aktie	€	1,19	1,00	19,0
AFFO	Mio. €	66,2	49,9	32,7
AFFO pro Aktie	€	1,05	0,79	32,9
<b>PORTFOLIO</b>				
		31.03.2017	31.03.2016	+/- %/bp
Wohneinheiten		127.076	115.419	10,1
Ist-Miete	€/qm	5,36	5,24	2,3
Ist-Miete (I-f-I)	€/qm	5,40	5,25	2,9
EPRA-Leerstandsquote	%	3,5	2,9	+60 bp
EPRA-Leerstandsquote (I-f-I)	%	3,2	2,9	+30 bp
<b>BILANZ</b>				
		31.03.2017	31.12.2016	+/- %/bp
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	Mio. €	7.993,0	7.954,9	0,5
Liquide Mittel	Mio. €	392,0	166,7	135,2
Eigenkapital	Mio. €	3.482,0	3.436,7	1,3
Finanzverbindlichkeiten gesamt	Mio. €	3.943,2	3.774,3	4,5
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	Mio. €	378,7	552,0	-31,4
LTV	%	44,4	44,9	-50 bp
Eigenkapitalquote	%	40,3	40,7	-40 bp
EPRA-NAV, verwässert	Mio. €	4.675,3	4.641,0	0,7
EPRA-NAV pro Aktie, verwässert	€	68,29	67,79	0,7

bp = Basispunkte

## FINANZKALENDER 2017

### LEG-Finanzkalender 2017

Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 31. März 2017	10. Mai
Ordentliche Hauptversammlung, Düsseldorf	17. Mai
Veröffentlichung Quartalsbericht zum 30. Juni 2017	10. August
Veröffentlichung Quartalsmitteilung zum 30. September 2017	10. November

## PORTFOLIO

### PORTFOLIOSEGMENTIERUNG UND BESTAND

Das LEG-Portfolio wird mithilfe eines Scoringsystems in drei Marktcluster aufgeteilt: **Wachstumsmärkte**, **Stabile Märkte** und **Märkte mit höheren Renditen**. Die Indikatoren des Scoringsystems werden im Geschäftsbericht 2016 dargestellt.

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

Aus der Portfolio-Optimierung, die im Jahr 2016 durchgeführt wurde, erfolgten im ersten Quartal 2017 noch Abgänge. Zudem wurden 322 Wohneinheiten in Duisburg, Kamp-Lintfort und Herten integriert, deren Akquisition im ersten Quartal abgeschlossen wurde. Zum 31. März 2017 ergibt sich somit unter Berücksichtigung aller Veränderungen ein Immobilienbestand von 127.076 Wohneinheiten, 1.167 Gewerbeeinheiten sowie 31.483 Garagen und Stellplätzen.

### PERFORMANCE DES LEG-PORTFOLIOS

#### Operative Entwicklung

Die Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche (ohne Neuvermietung) lag per 31. März 2017 bei 5,40 Euro und ist damit im Vergleich zum Vorjahresquartal (5,25 Euro je qm) um 2,9% gestiegen.

Die Miete im frei finanzierten Bestand stieg im Jahresvergleich auf vergleichbarer Fläche um 3,6% auf 5,69 Euro je qm. Dabei setzte sich das dynamische Wachstum in allen Märkten fort. In den Wachstumsmärkten betrug der Zuwachs 3,4% (like-for-like) auf nun 6,45 Euro je qm. Die stabilen Märkte verzeichneten einen besonders deutlichen Anstieg von 3,7% (like-for-like) auf ein durchschnittliches Mietniveau von 5,33 Euro je qm, und in den Märkten mit höheren Renditen konnte ein ebenfalls erfreulicher Anstieg von 3,4% (like-for-like) auf 5,22 Euro je qm realisiert werden.

Aufgrund der turnusmäßigen dreijährigen Anpassung der Kostenmieten bei preisgebundenen Wohnungen konnte die durchschnittlich erzielte Miete in diesem Segment zum 31. März 2017 auf 4,77 Euro je qm und somit 1,3% (like-for-like) gegenüber dem Vorjahreswert erhöht werden.

Die EPRA-Leerstandsquote auf vergleichbarer Fläche erreichte 3,2% und lag damit zum 31. März 2017 über dem sehr niedrigen Vorjahresniveau von 2,9%. Die Anzahl der leerstehenden Wohnungen betrug unter Berücksichtigung der Akquisitionen 4.557 Einheiten (absolut). Mit einer Vermietungsquote von 98,5% war der Bestand in den Wachstumsmärkten am Quartalsende nahezu vollständig vermietet. In den stabilen Märkten lag die Vermietungsquote bei 96,5% (like-for-like), die Märkte mit höheren Renditen verzeichneten eine Vermietungsquote von 94,4%.

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

	31.03.2017				
	Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete je qm	EPRA-Leerstands- quote in %
<b>WACHSTUMSMÄRKTE</b>	<b>38.941</b>	<b>30,6</b>	<b>2.576.105</b>	<b>5,95</b>	<b>1,5</b>
Kreis Mettmann	8.418	6,6	585.874	6,09	1,4
Münster	6.075	4,8	403.395	6,35	0,6
Düsseldorf	3.542	2,8	227.876	6,63	0,9
Sonstige Standorte	20.906	16,5	1.358.960	5,65	2,0
<b>STABILE MÄRKTE</b>	<b>47.019</b>	<b>37,0</b>	<b>3.024.877</b>	<b>5,10</b>	<b>3,4</b>
Dortmund	13.165	10,4	862.702	4,95	2,3
Mönchengladbach	6.447	5,1	408.462	5,36	1,7
Hamm	4.133	3,3	248.543	4,95	2,2
Sonstige Standorte	23.274	18,3	1.505.169	5,15	4,8
<b>MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN</b>	<b>39.221</b>	<b>30,9</b>	<b>2.393.324</b>	<b>5,02</b>	<b>6,2</b>
Kreis Recklinghausen	9.138	7,2	568.572	4,96	6,8
Duisburg	6.550	5,2	406.653	5,21	5,3
Märkischer Kreis	4.553	3,6	280.703	4,85	3,6
Sonstige Standorte	18.980	14,9	1.137.396	5,03	6,8
<b>AUSSERHALB VON NRW</b>	<b>1.895</b>	<b>1,5</b>	<b>127.321</b>	<b>5,71</b>	<b>2,2</b>
<b>GESAMT</b>	<b>127.076</b>	<b>100,0</b>	<b>8.121.627</b>	<b>5,36</b>	<b>3,5</b>

**T3 – Performance des LEG-Portfolios**

	Wachstumsmärkte		Stabile Märkte	
	31.03.2017	31.03.2016	31.03.2017	31.03.2016
<b>Wohnungen preisgebunden</b>				
Anzahl	12.622	12.922	13.950	14.301
Fläche qm	887.298	909.396	944.196	968.012
Ist-Miete €/qm	4,99	4,95	4,66	4,61
EPRA-Leerstandsquote %	0,7	0,8	2,8	2,7
<b>Wohnungen frei finanziert</b>				
Anzahl	26.319	25.310	33.069	29.764
Fläche qm	1.688.807	1.617.189	2.080.681	1.863.691
Ist-Miete €/qm	6,45	6,29	5,31	5,18
EPRA-Leerstandsquote %	1,8	1,5	3,7	3,3
<b>Wohnungen gesamt</b>				
Anzahl	38.941	38.232	47.019	44.065
Fläche qm	2.576.105	2.526.585	3.024.877	2.831.703
Ist-Miete €/qm	5,95	5,80	5,10	4,98
EPRA-Leerstandsquote %	1,5	1,3	3,4	3,2
<b>Gewerbe gesamt</b>				
Anzahl				
Fläche qm				
<b>Garagen und Stellplätze gesamt</b>				
Anzahl				
<b>Sonstiges gesamt</b>				
Anzahl				

31.03.2016							
Anzahl LEG-Wohnungen	Anteil am LEG-Portfolio in %	Wohnfläche in qm	Ist-Miete je qm	EPRA-Leerstands- quote in %	Veränderung Ist-Miete in % like-for-like	Veränderung (Basispunkte) Leerstandsquote like-for-like	
<b>38.232</b>	<b>33,1</b>	<b>2.526.585</b>	<b>5,80</b>	<b>1,3</b>	<b>2,6</b>	<b>20</b>	
8.156	7,1	565.371	5,93	1,3	2,7	0	
6.076	5,3	403.461	6,22	0,2	2,0	40	
3.497	3,0	226.727	6,38	0,9	3,7	0	
20.503	17,8	1.331.026	5,52	1,9	2,6	20	
<b>44.065</b>	<b>38,2</b>	<b>2.831.703</b>	<b>4,98</b>	<b>3,2</b>	<b>3,0</b>	<b>30</b>	
12.439	10,8	813.379	4,82	1,7	3,0	60	
6.036	5,2	382.429	5,12	1,8	4,4	-30	
3.974	3,4	239.782	4,79	1,8	3,4	-10	
21.616	18,7	1.396.113	5,08	4,7	2,6	40	
<b>31.665</b>	<b>27,4</b>	<b>1.946.293</b>	<b>4,85</b>	<b>5,1</b>	<b>2,9</b>	<b>60</b>	
7.239	6,3	450.728	4,90	7,1	2,2	40	
7.499	6,5	464.362	5,00	4,5	3,5	100	
4.679	4,1	287.057	4,64	2,9	5,0	90	
12.248	10,6	744.146	4,81	5,2	2,2	30	
<b>1.457</b>	<b>1,3</b>	<b>96.230</b>	<b>5,55</b>	<b>2,0</b>	<b>2,4</b>	<b>0</b>	
<b>115.419</b>	<b>100,0</b>	<b>7.400.811</b>	<b>5,24</b>	<b>2,9</b>	<b>2,9</b>	<b>30</b>	

	Märkte mit höheren Renditen		Außerhalb von NRW		Gesamt	
	31.03.2017	31.03.2016	31.03.2017	31.03.2016	31.03.2017	31.03.2016
	8.376	7.769	112	108	35.060	35.100
qm	549.551	513.418	8.910	8.824	2.389.954	2.399.651
€/qm	4,44	4,34	4,59	4,37	4,74	4,69
%	5,7	5,6	1,5	2,0	2,6	2,5
	30.845	23.896	1.783	1.349	92.016	80.319
qm	1.843.773	1.432.875	118.412	87.405	5.731.673	5.001.160
€/qm	5,20	5,03	5,79	5,67	5,63	5,51
%	6,3	5,0	2,3	2,0	3,7	3,1
	39.221	31.665	1.895	1.457	127.076	115.419
qm	2.393.324	1.946.293	127.321	96.230	8.121.627	7.400.811
€/qm	5,02	4,85	5,71	5,55	5,36	5,24
%	6,2	5,1	2,2	2,0	3,5	2,9
					1.167	<b>1.090</b>
qm					198.562	<b>187.103</b>
					31.483	<b>28.462</b>
					<b>2.066</b>	<b>1.657</b>

## Wertentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Vermögenswerte nach Marktsegmenten. Die Mietrendite des Portfolios auf Basis von Ist-Mieten liegt bei 6,7% (Mietmultiplikator 15,0), im frei finanzierten Portfolio bei 6,8% (Mietmultiplikator 14,7). Die Bewertung des Wohnportfolios entspricht einer anfänglichen Nettorendite gemäß EPRA-Definition (Net Initial Yield) von 5,0%.

### T4 – Marktsegmente

	Wohn- einheiten	Vermögens- wert Wohnen Mio. € <sup>1</sup>	Anteil am Vermögens- wert Wohnen	Wert/qm (€)	Mulitpli- kator Ist-Netto- kaltmiete	Vermögens- wert Gewerbe u. a. Mio. € <sup>2</sup>	Gesamt- vermögens- wert Mio. €
<b>WACHSTUMSMÄRKTE</b>	<b>38.941</b>	<b>3.310</b>	<b>43</b>	<b>1.289</b>	<b>18,2x</b>	<b>190</b>	<b>3.499</b>
Kreis Mettmann	8.418	704	9	1.203	16,7x	69	773
Münster	6.075	634	8	1.574	20,6x	39	674
Düsseldorf	3.542	364	5	1.622	20,3x	22	386
Sonstige Standorte	20.906	1.607	21	1.186	17,7x	60	1.667
<b>STABILE MÄRKTE</b>	<b>47.019</b>	<b>2.447</b>	<b>32</b>	<b>809</b>	<b>13,5x</b>	<b>106</b>	<b>2.553</b>
Dortmund	13.165	735	10	849	14,5x	37	772
Mönchengladbach	6.447	342	4	835	13,1x	10	352
Hamm	4.133	181	2	728	12,3x	3	185
Sonstige Standorte	23.274	1.189	16	792	13,3x	56	1.244
<b>MÄRKTE MIT HÖHEREN RENDITEN</b>	<b>39.221</b>	<b>1.732</b>	<b>23</b>	<b>721</b>	<b>12,7x</b>	<b>60</b>	<b>1.792</b>
Kreis Recklinghausen	9.138	424	6	735	13,2x	20	443
Duisburg	6.550	318	4	779	13,0x	21	338
Märkischer Kreis	4.553	183	2	652	11,6x	2	185
Sonstige Standorte	18.980	807	11	710	12,5x	18	825
<b>NRW-PORTFOLIO</b>	<b>125.181</b>	<b>7.488</b>	<b>98</b>	<b>937</b>	<b>15,0x</b>	<b>356</b>	<b>7.844</b>
Portfolio außerhalb NRW	1.895	131	2	1.023	15,2x	2	132
<b>GESAMTPORTFOLIO</b>	<b>127.076</b>	<b>7.619</b>	<b>100</b>	<b>938</b>	<b>15,0x</b>	<b>357</b>	<b>7.976</b>
Geleistete Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Bauvorbereitungskosten							1
Erbbaurechte + unbebaute Flächen							35
Vorräte (IAS 2)							3
Finance Lease (außerhalb der Immobilienbewertung)							3
<b>GESAMTBILANZ<sup>3</sup></b>							<b>8.020</b>

<sup>1</sup> Davon ausgenommen sind 362 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien; darin enthalten sind 344 gewerbliche und sonstige Einheiten in gemischten Wohnimmobilien.

<sup>2</sup> Davon ausgenommen sind 344 Gewerbeeinheiten in gemischten Wohnimmobilien; darin enthalten sind 362 Wohneinheiten in Gewerbeimmobilien, Gewerbe- und sonstigen Einheiten, Garagen und Stellplätze sowie eigengenutzte Immobilien.

<sup>3</sup> Darin sind für zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte 0,1 Mio. Euro und für selbstgenutzte Immobilien (IAS 16) 23,2 Mio. Euro enthalten.

## ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

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

### T5 – Konzerngesamtergebnisrechnung

Mio. €	01.01.– 31.03.2017	01.01.– 31.03.2016
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>102,6</b>	<b>88,6</b>
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	198,6	178,6
Umsatzkosten der Vermietung und Verpachtung	-96,0	-90,0
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,1</b>
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	57,2	5,4
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-56,9	-5,3
Umsatzkosten im Zusammenhang mit veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	-0,2
<b>Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>0,0</b>	<b>1,0</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien</b>	<b>-1,0</b>	<b>-0,6</b>
Erlöse der veräußerten Vorratsimmobilien	0,1	0,4
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	-0,1	-0,3
Umsatzkosten der veräußerten Vorratsimmobilien	-1,0	-0,7
<b>Ergebnis aus sonstigen Leistungen</b>	<b>1,4</b>	<b>1,3</b>
Erlöse aus sonstigen Leistungen	2,8	2,7
Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen	-1,4	-1,4
<b>Verwaltungs- und andere Aufwendungen</b>	<b>-9,8</b>	<b>-43,0</b>
<b>Andere Erträge</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>
<b>OPERATIVES ERGEBNIS</b>	<b>93,5</b>	<b>47,3</b>
Zinserträge	0,0	0,0
Zinsaufwendungen	-38,9	-30,1
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen und sonstigen Beteiligungen	2,5	1,6
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-	0,3
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-10,0	-18,9
<b>ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN</b>	<b>47,1</b>	<b>0,2</b>
Ertragsteuern	-14,3	-12,3
<b>PERIODENERGEBNIS</b>	<b>32,8</b>	<b>-12,1</b>
<b>Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beträge (OCI)</b>		
<b>Posten, die in den Gewinn/Verlust umgliedert werden</b>		
<b>Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen</b>	<b>9,9</b>	<b>-10,3</b>
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	13,6	-13,7
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-3,7	3,4
<b>Posten, die nicht in den Gewinn/Verlust umgliedert werden</b>		
<b>Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen</b>	<b>2,3</b>	<b>-</b>
Veränderung der unrealisierten Gewinne/(Verluste)	3,4	-
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Beträge	-1,1	-
<b>GESAMTPERIODENERGEBNIS</b>	<b>45,0</b>	<b>-22,4</b>
<b>Vom Periodenergebnis entfallen auf:</b>		
Nicht beherrschende Anteile	0,8	0,2
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	32,0	-12,3
<b>Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:</b>		
Nicht beherrschende Anteile	0,8	0,2
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	44,2	-22,6
<b>ERGEBNIS JE AKTIE (UNVERWÄSSERT) IN €</b>	<b>0,51</b>	<b>-0,20</b>

## Ertragslage

Das operative Ergebnis beträgt im Berichtszeitraum (1. Januar bis 31. März 2017) 93,5 Mio. Euro und liegt damit 46,2 Mio. Euro über dem Vergleichszeitraum (1. Januar bis 31. März 2016). Wesentlicher Treiber für die Verbesserung waren weggefallene Einmalaufwendungen im Vergleichszeitraum durch den Erwerb eines Immobilienportfolios mit 13.570 Einheiten zum 1. April 2016.

Die Erlöse aus den Nettokaltmieten konnten im Berichtszeitraum um 11,2% auf 131,9 Mio. Euro gesteigert werden. Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung konnte bei einer insgesamt stabilen Kostenbasis entsprechend überproportional um 15,8% gesteigert werden.

Das bereinigte EBITDA wurde um 16,3% auf 97,8 Mio. Euro gesteigert. Die bereinigte EBITDA-Marge konnte damit im Berichtszeitraum auf 74,1% ausgeweitet werden (Vergleichszeitraum: 70,9%).

Sowohl im Berichts- als auch im Vergleichszeitraum wurden Refinanzierungen abgeschlossen, um das attraktive Finanzierungsumfeld zu nutzen. Die hierdurch verursachten zusätzlichen Zinsaufwendungen in Form von Ablösegebühren für fixe und variable Darlehen sowie zusätzlicher Darlehensamortisation lagen im Berichtszeitraum bei rund 12 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: rund 2 Mio. Euro).

Der zahlungswirksame Zinsaufwand stieg im Berichtszeitraum trotz des deutlich gestiegenen Finanzierungsvolumens gegenüber dem Vergleichszeitraum nur leicht um -0,7 Mio. Euro auf -20,9 Mio. Euro an.

Für das erste Quartal 2017 wurden effektive Ertragsteuern in Höhe von -1,3 Mio. Euro erfolgswirksam erfasst.

## Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

### T6 – Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Mio. €	01.01.– 31.03.2017	01.01.– 31.03.2016
Nettokaltmieten	131,9	118,6
Ergebnis aus Betriebskosten/ Heizkosten	-1,1	-1,4
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-9,8	-12,9
Personalaufwand	-13,4	-10,2
Wertberichtigung Mietforderungen	-1,9	-1,7
Abschreibungen	-1,5	-1,4
Sonstiges	-1,6	-2,4
<b>ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>102,6</b>	<b>88,6</b>
<b>NET OPERATING INCOME- MARGE (IN %)</b>	<b>77,8</b>	<b>74,7</b>
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	0,2	0,2
Abschreibungen	1,5	1,4
<b>BEREINIGTES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>104,3</b>	<b>90,2</b>
<b>BEREINIGTE NET OPERATING INCOME-MARGE (IN %)</b>	<b>79,1</b>	<b>76,1</b>

Die LEG-Gruppe konnte im Berichtszeitraum das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung um 14,0 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum steigern. Wesentlicher Treiber der Entwicklung waren die um 13,3 Mio. Euro gestiegenen Nettokaltmieten. Die Miete pro qm auf vergleichbarer Fläche konnte im Berichtszeitraum um 2,9% im Jahresvergleich zulegen.

Durch den Erwerb von 51% der Anteile an der Handwerker-gesellschaft TechnikServicePlus GmbH (TSP) und der daraus folgenden Vollkonsolidierung zum 1. Januar 2017 erbringt die LEG-Gruppe nun einen Großteil der laufenden Instandhaltungsleistungen selbst. Hierdurch stiegen die Personalaufwendungen um 3,0 Mio. Euro; gegenläufig sanken die fremdbezogenen Instandhaltungsleistungen.

Im Berichtszeitraum trugen weiterhin temporär geringere Instandhaltungsaufwendungen zur Ergebnis- und Margenverbesserung bei. Die Instandhaltungsaufwendungen werden im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres planmäßig ansteigen.

Bereinigt um den Effekt der selbst erbrachten Instandhaltungsleistungen entwickelten sich die vermietungsbezogenen Personalaufwendungen mit 2,0% deutlich unterproportional zur Nettokaltmiete (Anstieg um 11,2%).

Die NOI-Marge liegt infolgedessen mit 77,8% deutlich über dem Wert des Vergleichszeitraums (74,7%).



Die EPRA-Leerstandsquote, welche die durch Leerstand entgangenen Mieterlöse in Relation zu den potenziellen Mieterlösen bei Vollvermietung setzt, liegt auf vergleichbarer Basis bei 3,2% zum 31. März 2017.

#### T7 – EPRA-Leerstandsquote

Mio. €	31.03.2017	31.03.2016
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – like-for-like	15,6	13,8
Durch Leerstand entgangene Mieterlöse – gesamt	18,9	14,4
Mieterlöse bei Vollvermietung – like-for-like	492,6	482,5
Mieterlöse bei Vollvermietung – gesamt	546,2	491,0
<b>EPRA-LEERSTANDSQUOTE – LIKE-FOR-LIKE (IN %)</b>	<b>3,2</b>	<b>2,9</b>
<b>EPRA-LEERSTANDSQUOTE – GESAMT (IN %)</b>	<b>3,5</b>	<b>2,9</b>

Im Berichtszeitraum wurden weniger Maßnahmen im Zusammenhang mit der Neuvermietung leerstehender Wohnungen umgesetzt. Dies trug maßgeblich zum temporären Rückgang der Gesamtinvestitionen um 3,6 Mio. Euro oder 0,8 Euro je qm bei.

Im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres wird saisonbedingt mit einem weiteren deutlichen Anstieg der Investitionen sowohl bei Großprojekten als auch bei Maßnahmen zur Vermietung leerstehender Objekte gerechnet.

Von den Gesamtinvestitionen entfielen 2,5 Mio. Euro auf seit Ende des Vergleichszeitraums neu erworbene Bestände.

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

Mio. €	01.01. – 31.03.2017	01.01. – 31.03.2016
Instandhaltungsaufwand des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestands	13,0	12,9
Als wertverbessernde Maßnahmen aktivierte Modernisierungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9,0	12,7
<b>GESAMTINVESTITION</b>	<b>22,0</b>	<b>25,6</b>
Fläche der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Mio. qm	8,31	7,59
<b>DURCHSCHNITTLICHE INVESTITIONEN (€ JE QM)</b>	<b>2,6</b>	<b>3,4</b>

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

Mit Erlösen in Höhe von 57,2 Mio. Euro wurden gegenüber dem Vergleichszeitraum 51,8 Mio. Euro höhere Erlöse aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erzielt. Die Buchwertabgänge lagen 51,6 Mio. Euro über dem Vergleichszeitraum.

Die erzielten Erlöse betreffen im Wesentlichen Verkäufe von Immobilien, die zum 31. Dezember 2016 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen und auf den kaufvertraglich vereinbarten Immobilienwert aufgewertet wurden.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien blieb mit 0,1 Mio. Euro insgesamt nahezu unverändert gegenüber dem Vergleichszeitraum (-0,1 Mio. Euro).

#### Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

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

Der zum 31. März 2017 im Vorratsvermögen verbliebene Immobilienbestand beträgt noch 2,8 Mio. Euro, davon 1,4 Mio. Euro Grundstücke in der Erschließung.

Die Bildung einer Rückstellung für Abfindungszahlungen führte zu einem Anstieg der Umsatzkosten um -0,3 Mio. Euro.

#### Verwaltungs- und andere Aufwendungen

##### T9 – Verwaltungs- und andere Aufwendungen

Mio. €	01.01. – 31.03.2017	01.01. – 31.03.2016
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3,6	-36,6
Personalaufwand	-5,7	-5,5
Bezogene Leistungen	-0,4	-0,3
Abschreibungen	-0,1	-0,6
<b>VERWALTUNGS- UND ANDERE AUFWENDUNGEN</b>	<b>-9,8</b>	<b>-43,0</b>
Abschreibungen	0,1	0,6
Projektkosten mit Einmalcharakter und außerordentliche oder periodenfremde Aufwendungen und Erträge	1,2	34,5
Anteilsbasierte Vergütung der Altgesellschafter	-	0,0
<b>BEREINIGTE VERWALTUNGS-AUFWENDUNGEN</b>	<b>-8,5</b>	<b>-7,9</b>

Der wesentliche Treiber für den Rückgang der Verwaltungs- und anderen Aufwendungen um 33,2 Mio. Euro war der Wegfall einmaliger Anschaffungsneben- und Integrationskosten für den Erwerb von Immobilienportfolios, die im Vergleichszeitraum zu Projektkosten in Höhe von 34,5 Mio. Euro führten.

## Finanzergebnis

### T10 – Finanzergebnis

Mio. €	01.01.– 31.03.2017	01.01.– 31.03.2016
Zinserträge	0,0	0,0
Zinsaufwendungen	-38,9	-30,1
<b>ZINSERGEBNIS (NETTO)</b>	<b>-38,9</b>	<b>-30,1</b>
Ergebnis aus anderen Finanzanlagen	2,5	1,6
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-	0,3
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	-10,0	-18,9
<b>FINANZERGEBNIS</b>	<b>-46,4</b>	<b>-47,1</b>

Der Anstieg der Zinsaufwendungen von 30,1 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf 38,9 Mio. Euro im Berichtszeitraum resultiert im Wesentlichen aus den Effekten der im Berichtszeitraum abgeschlossenen Refinanzierung. Hierfür fielen Aufwendungen in Höhe von 11,7 Mio. Euro an, die sich aus zusätzlicher Darlehensamortisation (Berichtszeitraum: -4,9 Mio. Euro; Vergleichszeitraum: 0 Mio. Euro), Vorfälligkeitsentschädigungen für fixe Darlehen (Berichtszeitraum: -0,4 Mio. Euro; Vergleichszeitraum: -0,1 Mio. Euro) und SWAP-Ablösegebühren für variable Darlehen (Berichtszeitraum: -7,1 Mio. Euro; Vergleichszeitraum: -2,1 Mio. Euro) zusammensetzten. Für 0,7 Mio. Euro der SWAP-Ablösegebühren war in Vorjahren bereits bilanziell Vorsorge getroffen worden.

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

Hierdurch konnte eine weitere Absenkung der Durchschnittsverzinsung auf 1,95% zum 31. März 2017 (31. Dezember 2016: 2,04% und 31. März 2016: 2,15%) bei einer Durchschnittslaufzeit von 9,66 Jahren erreicht werden (31. Dezember 2016: 11,05 Jahre).

Der Zinsaufwand aus Darlehensamortisation stieg gegenüber dem Vergleichszeitraum um 3,9 Mio. Euro auf 9,9 Mio. Euro. Hierin ist die Bewertung der Wandelanleihe zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe von 1,8 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: 1,6 Mio. Euro) enthalten. Der einmalige zusätzliche Amortisationsaufwand betrug 4,9 Mio. Euro. Gegenläufig wirkte die in Folge der Refinanzierung niedrigere planmäßige Amortisation.

Erhaltene Gewinnanteile aus Beteiligungsunternehmen lagen im Berichtszeitraum mit 2,5 Mio. Euro um 0,9 Mio. Euro höher als im Vergleichszeitraum.

Das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten resultierte im Berichtszeitraum vorrangig aus den Marktveränderungen der Derivate aus der Wandelschuldverschreibung von -10,0 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: -14,6 Mio. Euro).

## Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

### T11 – Steuern vom Einkommen und Ertrag

Mio. €	01.01.– 31.03.2017	01.01.– 31.03.2016
Laufende Ertragsteuern	-1,3	-1,1
Latente Steuern	-13,0	-11,2
<b>STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG</b>	<b>-14,3</b>	<b>-12,3</b>

Im Berichtszeitraum wurde eine effektive Konzernsteuerquote von 23,07% gemäß der Konzernsteuerplanungsrechnung angenommen (Vergleichszeitraum: 22,25%).

Das höhere Konzernvorsteuerergebnis trägt damit maßgeblich zum Anstieg der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag um 2,0 Mio. Euro auf 14,3 Mio. Euro im Berichtszeitraum gegenüber dem Vergleichszeitraum bei.

## 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:

### T 12 – Ermittlung des FFO I, FFO II und AFFO

Mio. €	01.01.– 31.03.2017	01.01.– 31.03.2016
Nettokalnmieten	131,9	118,6
Ergebnis aus Betriebskosten/Heizkosten	-1,1	-1,4
Instandhaltungsaufwand für extern bezogene Leistungen	-9,8	-12,9
Personal	-13,4	-10,2
Wertberichtigungen Mietforderungen	-1,9	-1,7
Sonstiges	-1,6	-2,4
Projektkosten mit Einmalcharakter – Vermietung und Verpachtung	0,2	0,2
<b>LAUFENDES ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>	<b>104,3</b>	<b>90,2</b>
<b>LAUFENDES ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN</b>	<b>1,9</b>	<b>1,7</b>
Personal	-5,7	-5,5
Sachaufwand	-4,0	-36,9
Projektkosten mit Einmalcharakter – Verwaltung	1,2	34,5
Außerordentliche und periodenfremde Aufwendungen und Erträge	0,0	0,0
<b>LAUFENDE VERWALTUNGS-AUFWENDUNGEN</b>	<b>-8,5</b>	<b>-7,9</b>
Andere Erträge	0,1	0,1
<b>BEREINIGTES EBITDA</b>	<b>97,8</b>	<b>84,1</b>
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Erträge	-20,9	-20,2
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Vermietungsgeschäft	-1,3	-1,1
<b>FFO I (VOR BEREINIGUNG VON NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILEN)</b>	<b>75,6</b>	<b>62,8</b>
Bereinigung von nicht beherrschenden Anteilen	-0,4	-0,2
<b>FFO I (NACH BEREINIGUNG VON NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILEN)</b>	<b>75,2</b>	<b>62,6</b>
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,1	-0,1
Zahlungswirksame Ertragsteuern aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	-
<b>FFO II (INKL. VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN)</b>	<b>75,3</b>	<b>62,5</b>
Capex	-9,0	-12,7
<b>CAPEX-ADJUSTIERTER FFO I (AFFO)</b>	<b>66,2</b>	<b>49,9</b>

Der FFO I liegt im Berichtszeitraum mit 75,2 Mio. Euro um 20,1% höher als im Vergleichszeitraum (62,6 Mio. Euro). Der Anstieg ist insbesondere auf die Auswirkungen der gestiegenen Nettokalnmieten inklusive der Effekte aus den getätigten Akquisitionen in Verbindung mit einer deutlich gestiegenen EBITDA-Marge sowie einer gesun-

kenen Durchschnittsverzinsung zurückzuführen. Weiterhin sind FFO I und EBITDA-Marge im Berichtszeitraum durch die temporär niedrigeren und im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres planmäßig steigenden Instandhaltungsaufwendungen begünstigt.

## EPRA-Ergebnis je Aktie

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

### T 13 – EPRA-Ergebnis je Aktie

<i>Mio. €</i>	<b>01.01. – 31.03.2017</b>	<i>01.01. – 31.03.2016</i>
<b>DEN ANTEILSEIGNERN ZURECHENBARES PERIODENERGEBNIS</b>	<b>32,0</b>	<b>-12,3</b>
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	-1,0
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräten sowie sonstige Erträge aus der Veräußerung von Immobilien inklusive Wertminderungen	1,0	0,7
Steueraufwand/-ertrag aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorratsimmobilien	0,0	0,1
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	13,6	18,9
Akquisitionskosten für den Kauf von Geschäftsanteilen und nicht beherrschenden Gemeinschaftsunternehmen	0,2	33,4
Latente Steuern auf EPRA Anpassungen	-3,7	7,2
Refinanzierungsaufwendungen	5,3	0,1
Übrige Zinsaufwendungen	6,5	2,1
Nicht beherrschende Anteile auf die obigen Anpassungen	-0,3	-0,2
<b>EPRA PERIODENERGEBNIS</b>	<b>54,6</b>	<b>49,0</b>
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	63.188.185	62.769.788
EPRA Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	0,86	0,78
Potenziell verwässernde Aktien	5.277.945	5.134.199
Zinskupon auf Wandelanleihe nach Steuern	0,3	0,3
Amortisationsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	1,4	1,2
<b>EPRA PERIODENERGEBNIS (VERWÄSSERT)</b>	<b>56,3</b>	<b>50,5</b>
Anzahl verwässerter Aktien	68.466.130	67.903.987
<b>EPRA ERGEBNIS JE AKTIE (VERWÄSSERT) IN €</b>	<b>0,82</b>	<b>0,74</b>

**T 14 – Konzernbilanz**

**Aktiva**

Mio. €	31.03.2017	31.12.2016
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>8.173,5</b>	<b>8.164,5</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.993,0	7.954,9
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–	27,3
Sachanlagen	64,9	63,2
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert	87,6	77,0
Anteile an assoziierten Unternehmen	9,1	9,1
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2,8	2,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	4,6	13,9
Aktive latente Steuern	11,5	16,3
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>475,2</b>	<b>214,4</b>
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	19,6	3,9
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	61,1	41,5
Forderungen aus Ertragsteuern	2,5	2,3
Flüssige Mittel	392,0	166,7
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>0,1</b>	<b>57,0</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>8.648,8</b>	<b>8.435,9</b>

**Passiva**

Mio. €	31.03.2017	31.12.2016
<b>Eigenkapital</b>	<b>3.482,0</b>	<b>3.436,7</b>
Gezeichnetes Kapital	63,2	63,2
Kapitalrücklage	611,2	611,2
Kumulierte sonstige Rücklagen	2.784,3	2.740,1
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	3.458,7	3.414,5
Nicht beherrschende Anteile	23,3	22,2
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>4.426,4</b>	<b>4.092,6</b>
Pensionsrückstellungen	151,3	154,8
Sonstige Rückstellungen	11,7	12,0
Finanzschulden	3.564,5	3.222,3
Sonstige Schulden	97,8	115,4
Steuerschulden	–	–
Passive latente Steuern	601,1	588,1
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>740,4</b>	<b>906,6</b>
Pensionsrückstellungen	6,4	6,9
Sonstige Rückstellungen	14,1	15,8
Steuerrückstellungen	0,4	0,4
Finanzschulden	378,7	552,0
Sonstige Schulden	325,0	316,5
Steuerschulden	15,8	15,0
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>8.648,8</b>	<b>8.435,9</b>

## Vermögenslage

Der Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultiert im Wesentlichen aus Zugängen durch Ankäufe in Höhe von 29,2 Mio. Euro (davon 27,3 Mio. Euro durch Umgliederungen aus den Vorauszahlungen per 31. Dezember 2016) sowie aus Aktivierungen von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 9,0 Mio. Euro.

Aus dem Erwerb von 51% der Anteile an der Handwerker-gesellschaft TechnikServicePlus GmbH zum 1. Januar 2017 resultierte ein vorläufiger Geschäfts- und Firmenwert in Höhe von 11,3 Mio. Euro.

Die unterjährige Erfassung des Grundsteueraufwands für das gesamte Geschäftsjahr als andere Vorräte (16,4 Mio. Euro), die Abgrenzung von im Voraus gezahlten Betriebskosten in Höhe von 5,0 Mio. Euro sowie die Entwicklung der Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten (Anstieg um 10,2 Mio. Euro) tragen maßgeblich zur Entwicklung der kurzfristigen Vermögenswerte bei.

Die flüssigen Mittel sind gegenüber dem Bilanzstichtag um 225,3 Mio. Euro auf 392,0 Mio. Euro gestiegen. Hierbei wirken sich neben dem Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit (76,5 Mio. Euro) sowie Einzahlungen aus Verkäufen (9,3 Mio. Euro) insbesondere der positive Zahlungssaldo aus der Umfinanzierung mittels Unternehmensanleihe (Valutierung von netto 495 Mio. Euro gegenüber Rückführungen von -341 Mio. Euro) aus.

Das Eigenkapital erhöhte sich gegenüber dem 31. Dezember 2016 im Wesentlichen aufgrund des Periodenergebnisses (32,8 Mio. Euro) sowie der Marktwertänderung der zur Zinssicherung eingesetzten Derivate (9,9 Mio. Euro).

Aufgrund der Umfinanzierung steigen die langfristigen Finanzschulden um 342,2 Mio. Euro; gegenläufig sinken die kurzfristigen Finanzschulden um -173,3 Mio. Euro.

**T15 – Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung**

Mio. €	Grundkapital	Kapitalrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen			Konzerngesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
			Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital	Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Bewertung von Pensionsverpflichtungen	Zeitwertanpassung Zinsderivate in Sicherungsbeziehungen			
<b>STAND ZUM 01.01.2016</b>	<b>62,8</b>	<b>779,3</b>	<b>2.189,7</b>	<b>-30,1</b>	<b>-33,9</b>	<b>2.967,8</b>	<b>17,2</b>	<b>2.985,0</b>
Periodenergebnis	-	-	-12,3	-	-	-12,3	0,2	-12,1
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-	-10,3	-10,3	0,0	-10,3
<b>GESAMTERGEBNIS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-12,3</b>	<b>-</b>	<b>-10,3</b>	<b>-22,6</b>	<b>0,2</b>	<b>-22,4</b>
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	10,2	10,2
Kapitalerhöhung	-	-	-	-	-	-	0,5	0,5
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-0,1	-0,1
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-	-	-	-	-	-
Einlage im Zusammenhang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>STAND ZUM 31.03.2016</b>	<b>62,8</b>	<b>779,3</b>	<b>2.177,4</b>	<b>-30,1</b>	<b>-44,2</b>	<b>2.945,2</b>	<b>28,0</b>	<b>2.973,2</b>
<b>STAND ZUM 01.01.2017</b>	<b>63,2</b>	<b>611,2</b>	<b>2.818,8</b>	<b>-39,9</b>	<b>-38,8</b>	<b>3.414,5</b>	<b>22,2</b>	<b>3.436,7</b>
Periodenergebnis	-	-	32,0	-	-	32,0	0,8	32,8
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	2,3	9,9	12,2	0,0	12,2
<b>GESAMTERGEBNIS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>32,0</b>	<b>2,3</b>	<b>9,9</b>	<b>44,2</b>	<b>0,8</b>	<b>45,0</b>
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	0,2	0,2
Kapitalerhöhung	-	-	-	-	-	-	0,7	0,7
Entnahmen aus den Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-0,6	-0,6
Veränderungen aus Put-Optionen	-	-	-	-	-	-	-0,6	-0,6
Ausschüttungen	-	-	-	-	-	-	-	-
Einlagen im Zusammenhang mit Vorstands- und Aufsichtsratsvergütungen	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0
<b>STAND ZUM 31.03.2017</b>	<b>63,2</b>	<b>611,2</b>	<b>2.850,8</b>	<b>-37,6</b>	<b>-28,9</b>	<b>3.458,7</b>	<b>23,3</b>	<b>3.482,0</b>

## Unternehmenserwerbe

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

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

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

### T16 – Vorläufige Gegenleistung

Mio. €	01.01.2017
Netto-Barkaufpreiskomponente	9,2
<b>GESAMTGEGENLEISTUNG</b>	<b>9,2</b>

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

### T17 – Vorläufige Kaufpreisallokation

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

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

Neben der Gesamtgegenleistung ist die Kaufpreisallokation aufgrund der noch nicht vollständig vorliegenden Datengrundlage im Wesentlichen hinsichtlich folgender Posten vorläufig:

- Eventualverbindlichkeiten
- Bilanzierung von Leasingverhältnissen
- Latente Steuern.

## Portfolioankäufe

Am 31. März 2017 hielt die LEG-Gruppe 127.076 Wohnungen und 1.167 Gewerbeimmobilien im Bestand.

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

### T18 – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Mio. €	31.03.2017	31.12.2016
<b>BUCHWERT ZUM 01.01.</b>	<b>7.954,9</b>	<b>6.398,5</b>
Zukäufe	29,2	1.064,2
Sonstige Zugänge	9,0	76,8
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-0,1	-96,3
Buchwertabgang	0,0	-103,3
Umgliederung in Sachanlagen	-0,1	-2,2
Umgliederung aus Sachanlagen	0,1	0,6
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	0,0	616,6
<b>BUCHWERT ZUM 31.03. / 31.12.</b>	<b>7.993,0</b>	<b>7.954,9</b>

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

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



## Finanzschulden

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

### T19 – Finanzschulden

Mio. €	31.03.2017	31.12.2016
Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung	3.915,5	3.746,0
Finanzschulden aus der Leasingfinanzierung	27,7	28,3
<b>FINANZSCHULDEN</b>	<b>3.943,2</b>	<b>3.774,3</b>

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

In den Finanzschulden aus Immobilienfinanzierung ist eine Wandelanleihe mit einem Nominalwert in Höhe von 300,0 Mio. Euro enthalten. Die Wandelanleihe wurde

infolge der vertraglich bestehenden Barausgleichsoption der Emittentin als Fremdkapital klassifiziert und gemäß IAS 39 bilanziert. Es liegen mehrere eingebettete und trennungspflichtige Derivate vor, welche gemäß IAS 39.AG29 gemeinsam als ein zusammengesetztes Derivat zu behandeln sind und zum beizulegenden Zeitwert angesetzt werden. Das Basis-Schuldinstrument wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Im ersten Quartal wurden umfangreiche Refinanzierungen vorgenommen. Die Emission einer Anleihe erhöhte die Finanzschulden um 495 Mio. Euro. Gegenläufig reduzierten die Rückführungen von Förderdarlehen in Höhe von 182 Mio. Euro sowie Bankdarlehen in Höhe von 159 Mio. Euro die Summe der Finanzschulden um insgesamt 341,0 Mio. Euro.

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

### T20 – Restlaufzeit der Finanzschulden aus der Immobilienfinanzierung

Mio. €	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Summe
31.03.2017	373,1	767,6	2.774,8	3.915,5
31.12.2016	545,7	761,4	2.438,9	3.746,0

## Net Asset Value (NAV)

Eine weitere für die Immobilienwirtschaft relevante Kennzahl stellt der NAV dar. Die Berechnungssystematik der jeweiligen Kennzahl kann dem Glossar des Geschäftsberichts 2016 entnommen werden.

Die LEG-Gruppe weist zum 31. März 2017 einen unverwässerten EPRA-NAV in Höhe von 4.223,5 Mio. Euro aus. Effekte aus der möglichen Wandlung der Wandelanleihe werden durch die zusätzliche Berechnung eines verwässerten EPRA-NAV dargestellt. Nach weiterer Bereinigung der Goodwill-Effekte ergibt sich zum Berichtstichtag ein adjustierter, verwässerter EPRA-NAV von 4.620,2 Mio. Euro.

### T21 – EPRA-NAV

Mio. €	31.03.2017 unverwässert	31.03.2017 Effekt Ausübung Wandel- anleihen/ Optionen	31.03.2017 verwässert	31.12.2016 unverwässert	31.12.2016 Effekt Ausübung Wandel- anleihen/ Optionen	31.12.2016 verwässert
<b>AUF DIE ANTEILSEIGNER DES MÜTTERUNTERNEHMENS ENTFALLENDEN EIGENKAPITAL</b>	<b>3.458,7</b>	–	<b>3.458,7</b>	<b>3.414,5</b>	–	<b>3.414,5</b>
<b>NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE</b>	<b>23,3</b>	–	<b>23,3</b>	<b>22,2</b>	–	<b>22,2</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>	<b>3.482,0</b>	–	<b>3.482,0</b>	<b>3.436,7</b>	–	<b>3.436,7</b>
Effekt aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital	–	451,8	451,8	–	435,6	435,6
<b>NAV</b>	<b>3.458,7</b>	<b>451,8</b>	<b>3.910,5</b>	<b>3.414,5</b>	<b>435,6</b>	<b>3.850,1</b>
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	142,4	–	142,4	146,7	–	146,7
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	17,7	–	17,7	20,0	–	20,0
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	636,8	–	636,8	656,3	–	656,3
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA-Anpassungen resultiert	–32,1	–	–32,1	–32,1	–	–32,1
<b>EPRA-NAV</b>	<b>4.223,5</b>	<b>451,8</b>	<b>4.675,3</b>	<b>4.205,4</b>	<b>435,6</b>	<b>4.641,0</b>
<b>ANZAHL STAMMAKTIE</b>	<b>63.188.185</b>	<b>5.277.973</b>	<b>68.466.158</b>	<b>63.188.185</b>	<b>5.277.973</b>	<b>68.466.158</b>
<b>EPRA-NAV PRO AKTIE</b>	<b>66,84</b>	–	<b>68,29</b>	<b>66,55</b>	–	<b>67,79</b>
Firmenwert, der aus Synergien resultiert	55,1	–	55,1	43,8	–	43,8
<b>ADJUSTIERTER EPRA-NAV (OHNE EFFEKTE AUS DEM FIRMENWERT)</b>	<b>4.168,4</b>	<b>451,8</b>	<b>4.620,2</b>	<b>4.161,6</b>	<b>435,6</b>	<b>4.597,2</b>
<b>ADJUSTIERTER EPRA-NAV PRO AKTIE</b>	<b>65,97</b>	–	<b>67,48</b>	<b>65,86</b>	–	<b>67,15</b>
<b>EPRA-NAV</b>	<b>4.223,5</b>	<b>451,8</b>	<b>4.675,3</b>	4.205,4	435,6	4.641,0
Zeitwertbewertung der derivativen Finanzinstrumente (netto)	–142,4	–	–142,4	–146,7	–	–146,7
Latente Steuern auf WFA-Darlehen und Derivate	–17,7	–	–17,7	–20,0	–	–20,0
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–636,8	–	–636,8	–656,3	–	–656,3
Firmenwert, der aus latenten Steuern auf EPRA Anpassungen resultiert	32,1	–	32,1	32,1	–	32,1
Zeitwertbewertung der Finanzschulden	–263,8	–	–263,8	–312,2	–	–312,2
Wertanstieg als Finanzinvestition gehaltene Immobilien aufgrund Zeitwertbewertung der Finanzschulden	196,5	–	196,5	196,5	–	196,5
<b>EPRA-NNNAV</b>	<b>3.391,4</b>	<b>451,8</b>	<b>3.843,2</b>	<b>3.298,8</b>	<b>435,6</b>	<b>3.734,4</b>
<b>EPRA-NNNAV pro Aktie</b>	<b>53,67</b>	–	<b>56,13</b>	<b>52,21</b>	–	<b>54,54</b>

## Loan to Value Verhältnis (LTV)

Die Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen hat sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2016 aufgrund des positiven Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit sowie Verkäufen leicht verringert. Es ergibt sich ein Loan to Value Verhältnis (LTV) in Höhe von 44,4% (31. Dezember 2016: 44,9%).

### T22 – Loan to Value Ratio

Mio. €	31.03.2017	31.12.2016
Finanzschulden	3.943,2	3.774,3
Abzüglich flüssige Mittel	392,0	166,7
<b>NETTOFINANZ- VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>3.551,2</b>	<b>3.607,6</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.993,0	7.954,9
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,1	57,0
Vorauszahlungen auf als Finanz- investition gehaltene Immobilien	–	27,3
<b>IMMOBILIENVERMÖGEN</b>	<b>7.993,1</b>	<b>8.039,2</b>
<b>LOAN TO VALUE RATIO (LTV) IN %</b>	<b>44,4</b>	<b>44,9</b>

## Finanzlage

Im Berichtszeitraum wurde ein Periodenergebnis in Höhe von 32,8 Mio. Euro (Vergleichszeitraum: Periodenergebnis in Höhe von –12,1 Mio. Euro) erwirtschaftet. Das Eigenkapital beträgt zum Berichtsstichtag 3.482,0 Mio. Euro (31. Dezember 2016: 3.436,7 Mio. Euro). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 40,3% (31. Dezember 2016: 40,7%).

Auch im Berichtszeitraum wirken sich höhere Einzahlungen aus Nettokaltmieten positiv auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit aus.

Akquisitionen sowie Modernisierungen des bestehenden Portfolios tragen mit Auszahlungen in Höhe von –17,2 Mio. Euro zum Cashflow aus Investitionstätigkeit bei. Darüber hinaus führen Einzahlungen aus veräußerten Objekten in Höhe von 9,3 Mio. Euro zu einem Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von –9,1 Mio. Euro.

Die Refinanzierung von Förderdarlehen und weiteren Bankdarlehen (–341 Mio. Euro) durch Ausgabe einer Unternehmensanleihe (netto 495 Mio. Euro) waren die wesentlichen Treiber des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von 157,9 Mio. Euro.

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

**T23 – Konzernkapitalflussrechnung**

Mio. €	01.01.– 31.03.2017	01.01.– 31.03.2016
<b>Operatives Ergebnis</b>	93,4	47,3
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	2,2	2,3
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,0	-1,0
(Gewinne)/Verluste aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,3	-0,1
(Gewinne)/Verluste aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,0	0,0
(Gewinne)/Verluste aus dem Abgang von Anteilen an assoziierten Unternehmen	-	-
(Abnahme)/Zunahme Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Rückstellungen	-1,0	-0,4
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	1,7	1,5
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen, Vorräte und übrigen Aktiva	-31,9	-24,1
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	34,3	56,7
Zinsauszahlungen	-20,9	-20,3
Zinseinzahlungen	0,1	0,0
Erhaltene Beteiligungserträge	0,0	1,6
Erhaltene Steuern	0,0	0,1
Gezahlte Steuern	-1,1	-0,1
EK-02-Zahlungen	-	-
<b>MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS DER BETRIEBLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	<b>76,5</b>	<b>63,5</b>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-17,4	-474,3
Einzahlungen aus Abgängen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	9,3	5,7
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-1,2	-0,2
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte und sonstige Vermögenswerte	-	-
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten und sonstigen Vermögenswerten	-	-
Auszahlungen für Investitionen in assoziierte Unternehmen	-	-
Einzahlungen aus Abgängen von assoziierten Unternehmen	-	-
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	0,2	-20,3
Einzahlungen aus Abgängen von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen	-	-
<b>MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>-9,1</b>	<b>-489,1</b>
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		
Aufnahme von Bankdarlehen	12,0	611,7
Tilgung von Bankdarlehen	-348,9	-128,3
Begebung von Wandel-/Unternehmensanleihen	495,0	-
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-1,0	-1,0
Übrige Einzahlungen	0,8	0,5
Übrige Auszahlungen	-	-
Kapitalerhöhung	-	-
Ausschüttungen an Aktionäre	-	-
<b>MITTELZUFLUSS / MITTELABFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>157,9</b>	<b>482,9</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>225,3</b>	<b>57,3</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	166,7	252,8
<b>FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE</b>	<b>392,0</b>	<b>310,1</b>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelbestands</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	392,0	310,1
<b>FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE</b>	<b>392,0</b>	<b>310,1</b>

## NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Zwischenbilanzstichtag am 31. März 2017 haben sich keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

## 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 10. Mai 2017

LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Der Vorstand

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

## RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Die Risiken und Chancen, denen die LEG im Rahmen ihrer laufenden Geschäftstätigkeit ausgesetzt ist, wurden im Geschäftsbericht 2016 ausführlich dargestellt. Im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2017 sind keine weiteren Risiken eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen.

## PROGNOSEBERICHT

Auf Basis der Geschäftsentwicklung in den ersten drei Monaten 2017 bestätigt die LEG ihre Prognose für die Geschäftsjahre 2017 und 2018. Für eine detaillierte Darstellung der Prognose wird an dieser Stelle auf den Geschäftsbericht 2016 (Seite 89 f.) verwiesen.

### T24 – Prognose

<b>AUSBLICK 2017</b>	
FFO I	288 Mio. Euro bis 293 Mio. Euro
Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche	3,0% bis 3,3%
Leerstand auf vergleichbarer Fläche	leichte Senkung gegenüber Geschäftsjahresende 2016
Investitionen	rund 24 Euro je qm
LTV	45% bis maximal 50%
Dividende	65% des FFO I
<b>AUSBLICK 2018</b>	
FFO I	310 Mio. Euro bis 316 Mio. Euro
Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche	ca. 3,0%

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