

QUARTALSFINANZBERICHT

ZUM 31. MÄRZ 2015



KENNZAHLEN

KONZERNKENNZAHLEN NACH IFRS

	Einheit	01.01.2015– 31.03.2015	01.01.2014– 31.03.2014	Veränderung in %
Ertragskennzahlen				
Mieterlöse	in TEUR	30.374	28.446	6,8
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (NOI)	in TEUR	26.451	24.516	7,9
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in TEUR	5.790	2.944	96,7
Konzernergebnis	in TEUR	32.124	15.455	107,9
FFO	in TEUR	15.753	12.590	25,1
FFO je Aktie ¹	in EUR	0,26	0,24	6,1

	Einheit	31.03.2015	31.12.2014	Veränderung in %
Bilanzkennzahlen				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	in TEUR	1.575.372	1.489.597	5,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	in TEUR	145.546	152.599	-4,6
Bilanzsumme	in TEUR	1.779.403	1.738.000	2,4
Eigenkapital	in TEUR	778.561	747.964	4,1
Eigenkapitalquote	in %	43,8	43,0	0,8 Pkt.
Bankverbindlichkeiten	in TEUR	762.055	770.447	-1,1
Nettoverschuldung	in TEUR	616.509	617.848	-0,2
Net-LTV ²	in %	38,8	40,3	-1,5 Pkt.
EPRA NAV	in TEUR	958.173	914.008	4,8
EPRA NAV pro Aktie	in EUR	15,63	14,91	4,8

¹ Vor Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft am 5. September 2014 ist die Gesellschaft eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) gewesen. Bei der Angabe der Anzahl der ausgegebenen Aktien wird deshalb aus Vergleichsgründen der Wert angegeben, der sich ergeben hätte, wenn die Gesellschaft schon immer eine Aktiengesellschaft mit der gleichen Anzahl an Aktien gewesen wäre. Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2014 und 31. März 2015: 61,3 Mio.; zum Stichtag 31. März 2014: 52,0 Mio.

² Berechnung: Nettofremdkapital geteilt durch Immobilienvermögen, Zusammensetzung siehe Seite 21

INHALT

2	VORWORT
4	DIE TLG IMMOBILIEN-AKTIE
7	KENNZAHLEN NACH EPRA
12	KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT
24	KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
25	KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
26	KONZERNZWISCHENBILANZ
27	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
28	VERÄNDERUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS
29	ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
29	A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN AG
30	B. NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS
31	C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE
31	D. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
34	E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ
36	F. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
39	G. SONSTIGE ANGABEN
41	VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER
42	FINANZKALENDER/KONTAKT/IMPRESSUM

VORSTAND

Peter Finkbeiner (links),
Niclas Karoff (rechts)



**SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,
SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,**

sowohl die positive Entwicklung der Unternehmenskennzahlen als auch der Trend der TLG IMMOBILIEN-Aktie in den ersten drei Monaten des Jahres 2015 zeugen von einem erfolgreichen Jahresauftakt. Wir konnten darüber hinaus strategiekonforme Ankäufe im Gesamtvolumen von EUR 60,8 Mio. in den Bestand übernehmen und weiterhin Immobilien aus dem nicht strategischen Portfolio wie geplant veräußern.

Unser Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung betrug zum 31. März 2015 EUR 26,5 Mio. Es lag damit 7,9% über dem Ergebnis des ersten Quartals 2014 (31.3.2014: EUR 24,5 Mio.). Die Funds from Operations (FFO) betrugen im ersten Quartal 2015 EUR 15,8 Mio., womit sie im Vergleich zum ersten Quartal 2014 um 25,1% gestiegen sind (31.3.2014: EUR 12,6 Mio.). Wir sind auf Basis dieser Quartalszahlen weiterhin davon überzeugt, unsere FFO zum Jahresende um mindestens 10% gegenüber dem 31. Dezember 2014 zu steigern.

Die Aktie der TLG IMMOBILIEN entwickelte sich im ersten Quartal ebenfalls erfreulich. Sie erreichte im März ihren bisherigen Höchststand von EUR 15,99 und wurde zuvor im Februar außerplanmäßig in den SDAX aufgenommen. Zum Quartalsende hat die bisherige Großgesellschafterin LSREF II East AcquiCo S.à r.l. (Lone Star) ihren Aktienanteil auf 18,48% reduziert.

Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen im ersten Quartal 2015 und setzen weiterhin alles daran, den eingeschlagenen Kurs stetig zu verfolgen.

Berlin, 1. Juni 2015



Peter Finkbeiner
Mitglied des Vorstandes



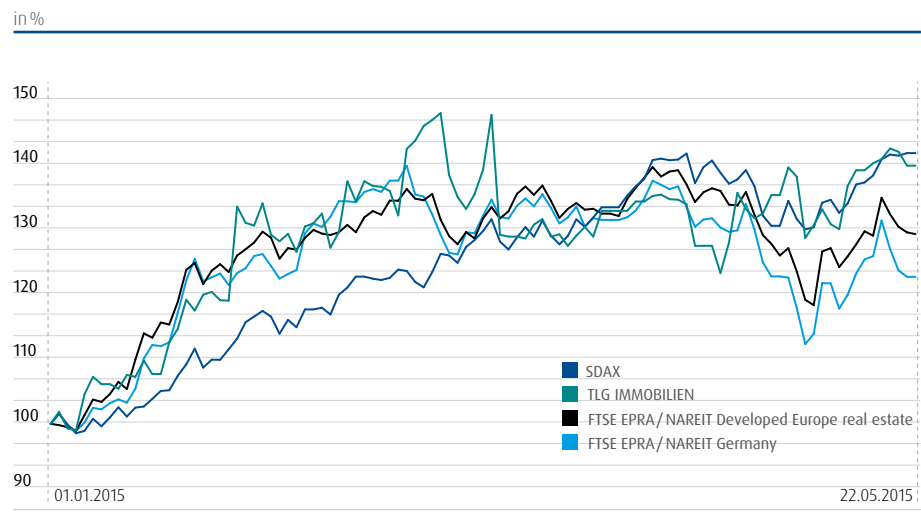
Niclas Karoff
Mitglied des Vorstandes

DIE TLG IMMOBILIEN-AKTIE

Das Kapitalmarktumfeld entwickelte sich im ersten Quartal 2015 positiv. Getrieben wurde die Kursentwicklung am deutschen Aktienmarkt im Wesentlichen durch die Ankündigung und den Start der Anleihekäufe durch die Europäische Zentralbank in Höhe von monatlich EUR 60 Mrd., um die Renditen der Staatsanleihen der Krisenmitgliedsstaaten zu senken. Darüber hinaus sorgten der schwache Euro, die verbesserten Konjunkturdaten im Euroraum, die Leitzinssenkung in China und das Minsk-II-Abkommen für die steigenden Kurse auf den Aktienmärkten in den ersten drei Monaten 2015. Die schwächeren Handelstage im ersten Quartal waren im Wesentlichen durch die schwächeren Konjunkturdaten in den USA und in China sowie die Aufhebung des Euro-Mindestkurses für den Schweizer Franken, den Wahlsieg der Syriza-Partei in Griechenland und das Heta-Moratorium in Österreich verursacht.

Der DAX erreichte im März 2015 ein Allzeithoch von über 12.200 Punkten und legte im ersten Quartal insgesamt um 21,2% zu. Auch die anderen Indizes verbuchten eine positive Entwicklung. So gewann der SDAX 16,9%, der FTSE EPRA/NAREIT Germany Index 16,2% und der FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index 18,6%.

PERFORMANCE DER AKTIE IM INDEXVERGLEICH



Die TLG IMMOBILIEN-Aktie startete ebenfalls positiv in das Jahr 2015 und erreichte am 5. März 2015 mit EUR 15,99 den bisherigen Höchstkurs. Zum Quartalsende am 31. März 2015 schloss die Aktie bei EUR 14,61, was einer Performance in den ersten drei Monaten von 15,2% im Vergleich zum Eröffnungskurs am Jahresanfang von EUR 12,68 entspricht.

Kennzahlen der TLG IMMOBILIEN-Aktie

ISIN/WKN	DE000A12B8Z4/A12B8Z
Ticker-Symbol	TLG
Grundkapital in EUR	61.302.326,00
Anzahl der Aktien (nennwertlose Inhaber-Stammaktien)	61.302.326
Indizes (Auswahl)	SDAX, EPRA/NAREIT Global Index, EPRA/NAREIT Europe Index, EPRA/NAREIT Germany Index
Branche/Subsektor	Immobilien
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)
Designated Sponsors	Commerzbank AG, HSBC Trinkaus & Burkhardt AG, J.P. Morgan Securities plc
Schlusskurs 31.03.2015 (XETRA) in EUR	14,61
Marktkapitalisierung in EUR Mio.	895,6

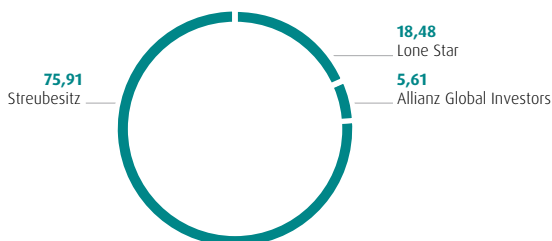
SDAX-AUFNAHME

Am 19. Februar 2015 hat die Deutsche Börse beschlossen, die TLG IMMOBILIEN AG zum 24. Februar 2015 außerplanmäßig in den SDAX aufzunehmen. Die Indexzugehörigkeit dokumentiert, dass das Unternehmen nicht nur den hohen Transparenzanforderungen des Prime Standard genügt, sondern mit seiner Marktkapitalisierung und Liquidität auch die Voraussetzungen für größere Engagements institutioneller Investoren bietet.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Aktionärsstruktur zum 31. März 2015

in %



Datenbasis sind die aktuellen Stimmrechtsmitteilungen.

Im März 2015 hat die LSREF II East AcquiCo S.à r.l. (Lone Star) einen Teil ihrer Aktien platziert und reduzierte ihren Anteil auf 18,48%. Die Allianz Global Investors überschritt die Meldeschwelle von 5% und hält 5,61%.

ANALYSTENCOVERAGERE

Bank	Kursziel in EUR	Rating	Analyst	Datum
Commerzbank	17,50	Buy	Thomas Rothhäusler	27. April 2015
HSBC	18,80	Buy	Thomas Martin	24. April 2015
UBS	15,50	Buy	Osmaan Malik	21. April 2015
Kempen & Co	16,00	Overweight	Remco Simon	31. März 2015
J.P. Morgan	15,00	Neutral	Tim Leckie	9. März 2015

Quelle: Bloomberg vom 19. Mai 2015

INVESTOR RELATIONS-AKTIVITÄTEN

Im ersten Quartal 2015 nahm die TLG IMMOBILIEN AG an den folgenden nationalen und internationalen Bankenkonferenzen teil:

- ▼ J.P. Morgan – European Real Estate CEO Conference, London
- ▼ UniCredit Kepler Cheuvreux – German Corporate Conference 2015, Frankfurt am Main
- ▼ Kempen & Co – European Property Seminar, New York
- ▼ HSBC Real Estate Conference 2015, Frankfurt am Main

Darüber hinaus wurde eine Roadshow in London und Frankfurt durchgeführt. Der Vorstand präsentierte auf allen Veranstaltungen das Unternehmen und legte in einem intensiven Dialog mit den aktuellen Aktionären und potenziellen Investoren die Strategie und das zukünftige Entwicklungspotenzial dar.

Am 2. März 2015 wurden die vorläufigen Geschäftszahlen 2014 publiziert und im Rahmen von Telefonkonferenzen den Investoren und Pressevertretern erläutert. In unserem Investor-Relations-Bereich im Internet auf www.tlg.de steht die Telefonkonferenz zur Verfügung.

KENNZAHLEN NACH EPRA

Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel, welche die Interessen europäischer, kapitalmarktorientierter Immobiliengesellschaften vertritt und sich für eine konsistente, transparente Finanzberichterstattung einsetzt.

Die TLG IMMOBILIEN AG ist seit November 2014 Mitglied der EPRA und publiziert als börsennotiertes Unternehmen im Sinne der Transparenz und Vergleichbarkeit die wesentlichen Kennzahlen in Übereinstimmung mit den von der EPRA empfohlenen Berichtsstandards (Best Practices Recommendations).

Kennzahlen nach EPRA im Überblick

in TEUR	31.03.2015	31.12.2014	Veränderung	Veränderung in %
EPRA NAV	958.173	914.008	44.165	4,8
EPRA NNNNAV	729.478	699.941	29.537	4,2
EPRA-Nettoanfangsrendite in %	6,5	6,6	-0,1 Pkt.	
EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite in %	6,5	6,6	-0,1 Pkt.	
EPRA-Leerstandsquote in %	4,5	3,9	0,6 Pkt.	

in TEUR	01.01.2015- 31.03.2015	01.01.2014- 31.03.2014	Veränderung	Veränderung in %
EPRA-Überschuss	15.304	12.836	2.468	19,2
EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %	27,7	29,5	-1,8 Pkt.	
EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %	26,3	28,1	-1,8 Pkt.	

EPRA-ÜBERSCHUSS

Der EPRA-Überschuss ist ein Indikator für die nachhaltige Leistungsfähigkeit einer Immobilienplattform und insofern grundsätzlich vergleichbar mit der FFO-Berechnung. Nicht im EPRA-Überschuss berücksichtigt werden Ertragskomponenten, die keinen Einfluss auf die wiederkehrende Leistungsfähigkeit der Immobilienplattform haben. Hierzu zählen zum Beispiel Bewertungseffekte und das Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien.

Als Hauptunterschied zur FFO-Berechnung der TLG IMMOBILIEN wird das Ergebnis beim EPRA-Überschuss nicht um sonstige nicht zahlungswirksame oder nicht nachhaltige Effekte bereinigt.

EPRA-Überschuss

in TEUR	01.01.2015- 31.03.2015	01.01.2014- 31.03.2014	Veränderung	Veränderung in %
Konzernperiodenergebnis	32.124	15.455	16.669	107,9
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-23.139	-7.541	-15.598	206,8
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-5.817	-611	-5.206	852,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	27	-2.333	2.360	n/a
Steuern auf das Verkaufsergebnis	0	5.527	-5.527	-100
Abschreibung auf derivativen Firmenwert	0	0	0	n/a
Ertrag/Aufwand aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	59	1.965	-1.906	-97,0
Akquisitionskosten für Share Deals	0	0	0	n/a
Latente und tatsächliche Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	12.122	375	11.747	3.132,5
Obige Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	n/a
Nicht beherrschende Anteile	-72	0	-72	n/a
EPRA-Überschuss	15.304	12.836	2.468	19,2
Anzahl Aktien (in Tausend) ¹	61.302	52.000		
EPRA-Überschuss pro Aktie (in EUR)	0,25	0,25		

¹ Vor Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft am 5. September 2014 ist die Gesellschaft eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) gewesen. Bei der Angabe der Anzahl der ausgegebenen Aktien wird deshalb aus Vergleichsgründen der Wert angegeben, der sich ergeben hätte, wenn die Gesellschaft schon immer eine Aktiengesellschaft mit der gleichen Anzahl an Aktien gewesen wäre.

EPRA NET ASSET VALUE (EPRA NAV)

Die Berechnung des EPRA NAV dient dem Ausweis eines Nettovermögenswertes auf einer konsistenten und vergleichbaren Grundlage. Der EPRA NAV ist eine wesentliche Steuerungskennzahl der TLG IMMOBILIEN.

Gegenüber dem 31. Dezember 2014 stieg der EPRA NAV um TEUR 44.165. Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus dem Periodenergebnis von TEUR 32.124 sowie der Erhöhung der passiven latenten Steuern um TEUR 12.055. Das Periodenergebnis war mit TEUR 23.139 maßgeblich geprägt von der positiven Wertentwicklung des Immobilienbestandes aufgrund der weiterhin günstigen Marktbedingungen und einem Verkaufsergebnis in Höhe von TEUR 5.790.

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

in TEUR	31.03.2015	31.12.2014	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital ¹	775.922	745.395	30.527	4,1
Marktwertanpassung anderer Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (IAS 16)	3.429	3.918	-489	-12,5
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien (IAS 2)	578	588	-10	-1,7
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	19.828	17.814	2.014	11,3
Aktive latente Steuern	-2.938	-3.006	68	-2,3
Passive latente Steuern	162.518	150.463	12.055	8,0
Goodwill	-1.164	-1.164	0	0,0
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	958.173	914.008	44.165	4,8
Anzahl Aktien (in Tausend)	61.302	61.302		
EPRA NAV pro Aktie (in EUR)	15,63	14,91		

¹ Angepasst um nicht beherrschende Anteile

EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (EPRA NNAV)

Die EPRA empfiehlt die Berechnung eines EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNAV), der in Ergänzung zum EPRA NAV dem fairen Wert des Unternehmens unter Abweichung vom Grundsatz der Unternehmensfortführung entspricht. Hierbei wird der EPRA NAV um stille Lasten und stille Reserven aus der Marktbewertung der Verbindlichkeiten sowie um latente Steuern bereinigt.

Zum 31. März 2015 betrug der EPRA Triple Net Asset Value TEUR 729.478 gegenüber TEUR 699.941 im Vorjahr. Die Veränderung um TEUR 29.537 war vor allem bedingt durch die Eigenkapitalentwicklung, getrieben vom Periodenergebnis.

EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNAV)

in TEUR	31.03.2015	31.12.2014	Veränderung	Veränderung in %
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	958.173	914.008	44.165	4,8
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	-19.828	-17.814	-2.014	11,3
Marktwertanpassung Kreditverbindlichkeiten	-49.287	-48.796	-491	1,0
Aktive latente Steuern	2.938	3.006	-68	-2,3
Passive latente Steuern	-162.518	-150.463	-12.055	8,0
EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNAV)	729.478	699.941	29.537	4,2

EPRA-NETTOANFANGSRENDITE (EPRA NIY) UND EPRA-„TOPPED-UP“-NETTOANFANGSRENDITE

Die EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) ist eine Kennzahl, welche die Renditestärke des Immobilienportfolios wiedergibt. Sie wird als Verhältnis der Mieterträge zum Bilanzstichtag abzüglich nicht umlagefähiger Immobilienaufwendungen zum Verkehrswert des Immobilienportfolios inklusive Erwerbsnebenkosten ermittelt.

EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) und EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite

in TEUR	31.03.2015	31.12.2014	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.575.372	1.489.597	85.775	5,8
Vorratsimmobilien	1.487	1.477	10	0,7
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	1.370	21.991	-20.621	-93,8
Immobilienbestand (netto)	1.578.229	1.513.065	65.164	4,3
Geschätzte Transaktionskosten	110.877	103.466	7.411	7,2
Immobilienbestand (brutto)	1.689.106	1.616.531	72.575	4,5
Annualisierte Mieteinnahmen	123.180	118.832	4.348	3,7
Nicht umlagefähige Immobilienaufwendungen	-13.158	-12.818	-340	2,7
Annualisierte Nettomietserträge	110.022	106.015	4.007	3,8
Fiktive Miete für in Ablauf befindliche mietfreie Zeiten	140	25	115	460,0
Annualisierte „Topped-up“-Nettomietserträge	110.162	106.040	4.122	3,9
EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) in %	6,5	6,6	-0,1 Pkt.	
EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite in %	6,5	6,6	-0,1 Pkt.	

EPRA-LEERSTANDSQUOTE

Die EPRA-Leerstandsquote berechnet sich aus der Marktmiete für die Leerstandsflächen im Verhältnis zu der Marktmiete für das Gesamtportfolio jeweils zum Bilanzstichtag. Die dabei herangezogenen Marktmieten wurden von Savills Advisory Services GmbH im Rahmen der Fair-Value-Bewertung des Immobilienportfolios ermittelt.

Der Anstieg der EPRA-Leerstandsquote von 3,9% im Vorjahr auf 4,5% im ersten Quartal 2015 für den Gesamtbestand wurde hauptsächlich durch zum 31. Dezember 2014 wirksam gewordene Vertragsbeendigungen verursacht.

EPRA-Leerstandsquote

in TEUR	31.03.2015	31.12.2014	Veränderung	Veränderung in %
Marktmiete für Leerstand	5.510	4.579	931	20,3
Marktmiete gesamt	123.239	117.618	5.621	4,8
EPRA-Leerstandsquote in %	4,5	3,9	0,6	

EPRA-KOSTENQUOTE

Die EPRA-Kostenquote setzt die Summe aus operativen und administrativen Aufwendungen ins Verhältnis zur Miete, um die sich daraus ergebende relative Belastung der Mieteinnahmen durch den Aufwand der gesamten Immobilienplattform zwischen verschiedenen Immobiliengesellschaften vergleichbar zu machen. Die in der EPRA-Kostenquote ausgewiesenen relevanten operativen Kosten und Verwaltungskosten umfassen alle nicht umlegbaren bzw. nicht weiterbelastbaren Aufwendungen der Bewirtschaftung des Immobilienbestandes ohne Buchwertänderungen, Fremdkapitalkosten und Steueraufwand. Dies beinhaltet Einmaleffekte und nicht nachhaltige Kosten.

Im ersten Quartal 2015 führte vor allem die Reduzierung des Personalaufwands im Vergleich zum Vorjahresquartal aufgrund der Neustrukturierung des Unternehmens weiter zu einer positiven Entwicklung der EPRA-Kostenquote.

EPRA-Kostenquote

in TEUR	01.01.2015– 31.03.2015	01.01.2014– 31.03.2014	Veränderung	Veränderung in %
Kosten gemäß GuV nach IFRS				
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	8.989	8.391	598	7,1
Personalaufwand	3.204	3.368	-164	-4,9
Planmäßige Abschreibungen	218	349	-131	-37,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.609	1.708	-99	-5,8
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	-4.894	-4.148	-746	18,0
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen	-208	-302	94	-31,1
Sonstige betriebliche Erträge, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen	-491	-956	465	-48,6
Erbbauszinsen	-7	-7	0	0,0
EPRA-Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten)	8.420	8.403	17	0,2
Direkte Leerstandskosten	-431	-420	-11	2,6
EPRA-Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten)	7.989	7.983	6	0,1
Mieteinnahmen	30.374	28.446	1.928	6,8
EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %	27,7	29,5	-1,8 Pkt.	
EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %	26,3	28,1	-1,8 Pkt.	

KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT DETAILINDEX

13 1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

13 1.1. GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS

14 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

14 2.1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

16 2.2. LAGE DES UNTERNEHMENS

23 3. NACHTRAGSBERICHT

23 4. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

23 4.1. PROGNOSEBERICHT

23 4.2. RISIKOBERICHT

23 4.3. CHANCENBERICHT

KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1.1. GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS

1.1.1. Organisatorische Struktur

Die TLG IMMOBILIEN AG ist eine seit Oktober 2014 an der Frankfurter Wertpapierbörse im Prime Standard notierte Immobiliengesellschaft.

Mit zwei leistungsfähigen Niederlassungen in Berlin und Dresden sowie verschiedenen regionalen Zweigstellen verfügt die TLG IMMOBILIEN über ausgeprägte und langjährige lokale Netzwerke in den ostdeutschen Wachstumsregionen.

Die Organisation der TLG IMMOBILIEN basiert auf den folgenden Säulen:

▼ Strategisches Portfolio Management

Geprägt durch ausgezeichnetes Verständnis für lokale Märkte und Immobilien werden bedeutende Leistungen, wie unter anderem das strategische Portfolio Management und -Monitoring, die Bewertung sowie die Portfolioplanung, zentral erbracht.

▼ Akquisitionen und Verkäufe

Mit besonderer lokaler und langjähriger Expertise ist die TLG IMMOBILIEN sehr gut in ihren Kernmärkten vernetzt. Dem Unternehmen eröffnen sich dadurch attraktive Wachstumsmöglichkeiten sowie Gelegenheiten, nicht dem Kernportfolio zuzuordnende Immobilien bestmöglich zu veräußern.

Aufgrund der Fokussierung auf die Assetklassen Büro- und Einzelhandelsimmobilien sowie des Investitionsspektrums von Core bis Value Add eröffnet sich der Gesellschaft ein breiteres Spektrum an Investitionsmöglichkeiten.

▼ Asset und Property Management

Die TLG IMMOBILIEN deckt alle wesentlichen Elemente der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette im eigenen Haus ab. Die einzelnen Niederlassungen verantworten dezentral das kaufmännische Objektmanagement und die Mieterbeziehungen.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

2.1.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft verzeichnet derzeit nach einem bereits starken Schlussquartal 2014 ein kräftiges Wachstum. Darauf weist das Konjunkturbarometer des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) hin, das im ersten Quartal 2015 einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 0,7% gegenüber dem Vorquartal anzeigt. Ein großer Teil der Dynamik resultiert aus den stark gesunkenen Öl- und Energiepreisen sowie der Ausweitung der Rentenleistungen. Insbesondere konsumnahe Bereiche tragen zum Wachstum bei, etwa der dynamische Handel. Zudem sorgen der anhaltende Beschäftigungsaufbau und Lohnsteigerungen dafür, dass das verfügbare Einkommen der Verbraucher steigt.

Die Verfassung des Arbeitsmarktes ist laut DIHK-Konjunkturumfrage gut, was vor allem daran liegt, dass Unternehmen nicht nur von niedrigeren Ölpreisen, sondern auch von einer erhöhten Auslandsnachfrage profitieren. Laut Angaben der Bundesagentur für Arbeit sank die Arbeitslosenquote im März 2015 gegenüber dem Vorjahresmonat um 0,3 Prozentpunkte auf 6,8%. Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung hat sowohl in West- als auch in Ostdeutschland zugenommen. Im Jahresvergleich ist im Januar die Beschäftigung in Westdeutschland um 2,1% und in Ostdeutschland um 1,6% gestiegen. In Berlin fiel der Beschäftigungszuwachs mit einem Plus von 3,3% bundesweit am stärksten aus. Nach DIW-Einschätzung dürfte die Lage auf dem Arbeitsmarkt weiterhin günstig bleiben, befürchtete Beschäftigungseinbußen aufgrund der Mindestlohnregelung sind bislang ausgeblieben.

2.1.2. Branchenkonjunktur

Die positive gesamtwirtschaftliche Ausgangslage macht sich zusammen mit dem günstigen Zins- und Finanzierungsumfeld auch an den gewerblichen Immobilienmärkten bemerkbar. Im ersten Quartal lag das Transaktionsvolumen in Deutschland nach Angaben von BNP Paribas Real Estate mit rund EUR 9,7 Mrd. weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Berlin verzeichnete mit einem gewerblichen Transaktionsvolumen von EUR 1,3 Mrd. den besten jemals registrierten Jahresauftakt. Das Ergebnis aus dem Boomjahr 2007 konnte um 6% übertroffen werden. Auch der Leipziger Investmentmarkt – neben Berlin eine der Kernregionen der TLG IMMOBILIEN – erreichte mit einem Transaktionsvolumen von EUR 114 Mio. ein solides Resultat. Im ersten Quartal 2015 stieg laut BNP Paribas Real Estate die Zahl der Deals sogar gegenüber dem Vorjahreszeitraum, was für eine rege Marktaktivität spricht.

2.1.3. Entwicklung Büroimmobilien-Markt

Die bereits im Schlussquartal des Vorjahres zu beobachtende Marktbelebung hat sich im ersten Quartal 2015 fortgesetzt, wobei sich vor allem die anhaltend gute Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt positiv auf die Nachfrage nach Büroflächen ausgewirkt hat. Mit Blick auf bedeutende deutsche Bürostandorte¹ konnte in den ersten drei Monaten des Jahres 2015 BNP Paribas Real Estate zufolge das bereits gute quartalsmäßige Vorjahresresultat beim Büroflächenumsatz mit 717.000 m² um rund 3% gesteigert werden. Damit wurde das zweitbeste Ergebnis der vergangenen 10 Jahre erzielt.

¹ Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München

Rückläufige Leerstände und stabile Spitzenmieten leisteten einen Beitrag dazu, dass Büroimmobilien im ersten Quartal 2015 noch vor Einzelhandelsimmobilien die beliebteste Anlageklasse waren. Mit einem Transaktionsvolumen von knapp EUR 3,88 Mrd. (40 % Anteil am Gesamtvolumen) wurde laut BNP Paribas Real Estate das Vorjahresergebnis nahezu exakt wieder erreicht und der zehnjährige Durchschnitt um fast die Hälfte übertroffen. Auch attraktive B-Standorte konnten am Umsatz partizipieren und wiesen mit knapp EUR 667 Mio. mehr als doppelt so viel Transaktionsvolumen auf wie im Vorjahreszeitraum.

In Leipzig – exemplarisch für einen B-Standort – reduzierte sich der Leerstand im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um etwa 5 %. In Berlin wies er im ersten Quartal 2015 verglichen mit dem Vorjahresquartal sogar einen Rückgang um mehr als 14 % auf, was zu einer Leerstandsquote unterhalb der 5 %-Marke führte.

2.1.4. Entwicklung Einzelhandelsimmobilien-Markt

Das Konsumklima in Deutschland setzte im ersten Quartal 2015 laut GfK seinen Aufschwung fort und erreichte im März 2015 mit 9,7 Zählern den höchsten Wert seit mehr als 13 Jahren. Im Zuge steigender Konjunkturaussichten und zunehmender Beschäftigung verbesserten sich die Einkommenserwartung und die Anschaffungsneigung der deutschen Verbraucher. Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank beziehungsweise die niedrigen Zinsen fördern zudem die Konsumlust hierzulande und machen das Sparen derzeit wenig attraktiv. In der Folge erreicht der Einzelhandelsumsatz Höchststände. So setzten die Einzelhandelsunternehmen in Deutschland im Februar 2015 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes real 3,6 % mehr um als im entsprechenden Vorjahresmonat. Damit erzielten die Händler die höchsten realen Umsätze in einem Februar seit dem Jahr 2000.

Die positiven Rahmenbedingungen machen den deutschen Einzelhandelsimmobilien-Markt insbesondere auch für internationale Konzepte interessant. Ihr Anteil an allen abgeschlossenen Mietverträgen stieg in den ersten drei Monaten 2015 verglichen mit dem Vorjahresquartal von 58 % auf 63 % an. Nach Einschätzung von Jones Lang LaSalle (JLL) wird sich die Spitzenmiete für Ladenflächen in den nach Definition von JLL zehn bedeutendsten deutschen Einzelhandelsstandorten, darunter Berlin und Leipzig, voraussichtlich um 2,6 % verteuern.

Laut BNP Paribas Real Estate wurden im ersten Quartal 2015 mit einem Transaktionsvolumen von EUR 3,76 Mrd. sowohl das quartalsmäßige Vorjahresergebnis als auch der zehnjährige Durchschnitt um rund 25 % übertroffen. Knapp hinter Büroimmobilien trugen Einzelhandelsobjekte damit fast 39 % zum Gesamtergebnis am deutschen Investitionsmarkt bei. Fach- und Supermärkte sowie Fachmarktzentren waren – wie schon 2014 – auch im ersten Quartal 2015 die bei Investoren am stärksten nachgefragte Anlageklasse.

2.1.5. Entwicklung Hotelimmobilien-Markt

Deutschland zieht immer mehr Gäste aus dem In- und Ausland an: Angaben des Statistischen Bundesamtes zufolge stieg die Zahl der Gästeübernachtungen im Zeitraum Januar bis Februar 2015 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum um 5 % auf 47,6 Mio. Davon entfielen 8,9 Mio. Übernachtungen auf Gäste aus dem Ausland (+6 %) und 38,7 Mio. auf inländische Gäste (+5 %). Deutsche Beherbergungsbetriebe verzeichneten in den ersten beiden Monaten 2015 ein Umsatzplus gegenüber Januar und Februar 2014 von real 1,5 %.

Die Ursachen für das Wachstum bei Übernachtungen und Umsatz sind vielfältig. Zum einen leistet laut Deutschem Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA) die gute Konsumlaune der Deutschen einen Beitrag, zum anderen punkten Gastronomie und Hotellerie mit einem insgesamt hervorragenden Preis-Leistungs-Verhältnis.

Mit einem Investitionsvolumen von deutlich über einer EUR 0,5 Mrd. registrierte der Markt für Hotelinvestitionen in Deutschland nach Angaben von BNP Paribas Real Estate ein exzellentes erstes Quartal 2015. In Berlin stieg der Anteil von Hotelinvestitionen am gesamten gewerblichen Transaktionsvolumen von 4,0 % im ersten Quartal 2014 auf 8,5 % im ersten Quartal 2015. Wie das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mitteilt, stieg die Zahl der Übernachtungen im Januar und Februar 2015 in Berlin um 8 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

2.2. LAGE DES UNTERNEHMENS

2.2.1. Geschäftsverlauf

Die TLG IMMOBILIEN entwickelte sich im Berichtszeitraum insgesamt positiv. In den Kernregionen wurden neue Objekte angekauft.

Portfolio-Kennzahlen nach IFRS

Kennzahlen	Total	Kern-portfolio	Büro	Einzelhandel	Hotel	Nicht-Kern-portfolio
Immobilienwert (Fair Value) (TEUR)	1.588.587	1.497.426	589.701	711.275	196.449	91.161
Jahresnettokaltniete (TEUR)	123.182	111.660	41.149	57.904	12.606	11.522
Mietrendite (%)	7,7	7,4	7,1	8,1	6,2	12,6
EPRA-Leerstandsquote (%)	4,5	3,5	7,4	1,0	1,1	14,0
WALT (Jahre)	7,2	7,3	5,4	6,7	15,9	5,6
Immobilien (Anzahl)	451	327	49	273	5	124
Vermietbare Fläche (m ²)	1.342.341	994.133	400.419	517.862	75.852	348.208

Das Immobilienportfolio der TLG IMMOBILIEN umfasst zum 31. März 2015 insgesamt 451 Immobilien (31.12.2014: 460) mit einem Immobilienwert (IFRS) von rund EUR 1,589 Mrd. (31.12.2014: rund EUR 1,526 Mrd.). Im ersten Quartal 2015 ergibt sich damit eine Steigerung des Immobilienwertes um 4,1 %. Dabei konnte das Kernportfolio insbesondere durch strategische Neuerwerbungen sowie eine günstige Marktentwicklung eine Wertsteigerung um 5,9 % auf rund EUR 1,497 Mrd. verzeichnen (31.12.2014: rund EUR 1,414 Mrd.). Demgegenüber zeigt sich im Nicht-Kernportfolio durch Veräußerung weiterer Objekte, die nicht der Portfoliostrategie der TLG IMMOBILIEN entsprechen, eine Wertreduzierung um 18,8 % auf TEUR 91.161 (31.12.2014: TEUR 112.259).

2.2.2. Ertragslage

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2015 konnte ein positives Konzernperiodenergebnis nach IFRS in Höhe von TEUR 32.124 erzielt werden. Im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres fiel das Ergebnis um TEUR 16.669 höher aus, hauptsächlich ist das höhere Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht die Ertragslage:

in TEUR	01.01.2015- 31.03.2015	01.01.2014- 31.03.2014	Veränderung	Veränderung in %
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	26.451	24.516	1.935	7,9
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	23.139	7.541	15.598	206,8
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.817	611	5.206	852,1
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-27	2.333	-2.360	n/a
Sonstige betriebliche Erträge	1.862	1.690	172	10,2
Personalaufwand	3.204	3.368	-164	-4,9
Planmäßige Abschreibungen	218	349	-131	-37,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.609	1.708	-99	-5,8
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	52.211	31.267	20.945	67,0
Zinsergebnis	-5.854	-6.895	1.041	-15,1
Ertrag (-)/Aufwand aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	59	1.965	-1.906	-97,0
Ergebnis vor Steuern	46.298	22.406	23.892	106,6
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	14.174	6.951	7.223	103,9
Konzernperiodenergebnis	32.124	15.455	16.669	107,9
Kumuliertes sonstiges Ergebnis (OCI)	-2.014	-5.296	3.282	-62,0
Konzerngesamtergebnis	30.110	10.159	19.951	196,4

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung betrug in den ersten drei Monaten des Jahres 2015 TEUR 26.451 und ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 1.935 gestiegen. Der Anstieg resultierte insbesondere aus den in 2014 und 2015 durch Ankäufe neu in die Bewirtschaftung genommenen Immobilien. Gegenläufig wirkte der weiter vorangeschrittene Verkauf nicht strategiekonformer Immobilien.

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien war im ersten Quartal 2015 positiv und betrug TEUR 23.139. Die Wertsteigerung fiel um TEUR 15.598 höher aus als im gleichen Zeitraum 2014 und erklärt sich im Wesentlichen aufgrund der andauernd günstigen Marktbedingungen.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum insgesamt um TEUR 2.846 auf TEUR 5.790, hauptsächlich bedingt durch den margenstarken Verkauf eines Einzelhandelsobjektes.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 1.862 beinhalten Versicherungsentschädigungen, erhaltene Vertragsstrafen, Erträge aus Forderungen gegen Vorverwalter und Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Mietforderungen. Gegenüber dem vergleichbaren Zeitraum des Vorjahres konnten um TEUR 172 höhere Erträge erzielt werden.

Der Personalaufwand verringerte sich im ersten Quartal 2015 gegenüber dem ersten Quartal 2014 um TEUR 164 auf TEUR 3.204. Das ist maßgeblich auf die Umstrukturierung des Unternehmens in 2013 und 2014 sowie den damit im Zusammenhang stehenden Personalabbau in 2014 zurückzuführen.

Der sonstige betriebliche Aufwand ging um TEUR 99 auf TEUR 1.609 zurück, im Wesentlichen durch geringere Aufwendungen im Zusammenhang mit Wertberichtigungen auf Forderungen.

Im ersten Quartal 2015 konnte durch die Umfinanzierung von Darlehen und die Neustrukturierung von Zinssicherungen in 2014 der Zinsaufwand gegenüber dem Vergleichszeitraum deutlich reduziert werden. Im Vergleich zur Vorperiode ist der Zinsaufwand, trotz eines insgesamt deutlich gestiegenen Bestands an Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, um TEUR 1.016 auf TEUR 6.029 gesunken.

Im ersten Quartal 2014 wurde aufgrund nicht bestehender effektiver Sicherungsbeziehungen ein Aufwand aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 1.965 erfasst. Im ersten Quartal 2015 kam es hingegen zu keinen Ineffektivitäten bei Derivaten im Hedge-Accounting.

Bei der Berechnung der Ertragsteuern wurde für die Veräußerungen von Immobilien, bei denen die Veräußerungsgewinne nach Berücksichtigung etwaiger Veräußerungskosten mindestens TEUR 100 betragen, die Begünstigung nach § 6b EStG in Anspruch genommen. Als Folge waren passive latente Ertragsteuern aufwandswirksam zu erfassen. Somit setzen sich die Steuern des ersten Quartals 2015 aus Ertragsteuern von TEUR 2.052 und den latenten Steuern in Höhe von TEUR 12.122 zusammen.

FFO Entwicklung

in TEUR	01.01.2015– 31.03.2015	01.01.2014– 31.03.2014	Veränderung	Veränderung in %
Konzernperiodenergebnis	32.124	15.455	16.669	107,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	14.174	6.951	7.223	103,9
EBT	46.298	22.406	23.892	106,6
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-5.817	-611	-5.206	852,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	27	-2.333	2.360	n/a
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-23.139	-7.541	-15.598	206,8
Aufwand/Ertrag (-) aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	59	1.965	-1.906	-97,0
Sonstige Effekte ¹	377	-245	622	n/a
FFO vor Steuern	17.805	13.641	4.164	30,5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-14.174	-6.951	-7.223	103,9
Latente Steuern	12.122	2.248	9.874	439,2
Korrektur aktueller Steuern aufgrund einer pauschalen Berechnung für Zwischenperioden	0	4.457	-4.457	-100,0
Bereinigung von Steuereffekten aus der Veräußerung von Immobilien sowie aus der Ablösung von Zinssicherungsgeschäften	0	-804	804	-100,0
FFO nach Steuern	15.753	12.590	3.163	25,1
Anzahl Aktien (in Tausend) ²	61.302	52.000		
FFO je Aktie	0,26	0,24	0,02	6,1

¹ Die sonstigen Effekte beinhalten

- a) die Abschreibung auf IAS 16 Immobilien (selbstgenutzte Immobilien) (TEUR 55, Vj. TEUR 75)
- b) Erträge aus dem in 2015 auslaufenden Dienstleistungsvertrag mit der TAG Wohnen (TEUR 30, Vj. TEUR 320)
- c) Aufwendungen aus Personalrestrukturierung (TEUR 30, Vj. TEUR 0)
- d) anteilsbasierte Vergütung Vorstand (TEUR 322, Vj. 0)

² Vor Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft am 5. September 2014 ist die Gesellschaft eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) gewesen. Bei der Angabe der Anzahl der ausgegebenen Aktien wird deshalb aus Vergleichsgründen der Wert angegeben, der sich ergeben hätte, wenn die Gesellschaft schon immer eine Aktiengesellschaft mit der gleichen Anzahl an Aktien gewesen wäre.

Eine wichtige Steuerungskennzahl des TLG IMMOBILIEN-Konzerns stellen die Funds from Operations (FFO) dar. Die um wesentliche außerordentliche Ergebnisse bereinigte Kennzahl FFO betrug im ersten Quartal 2015 TEUR 15.753 und stieg damit gegenüber dem ersten Quartal 2014 um 25,1% beziehungsweise TEUR 3.163. Die FFO je Aktie betragen 0,26 EUR.

Der deutliche Anstieg der FFO gegenüber dem Vorjahreszeitraum trägt vor allem dem höheren Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung, den geringeren Zinsaufwendungen und den erzielten Kosten- und Personaleinsparungen Rechnung. Die FFO sind ein wichtiger Indikator für die nachhaltige Leistungsfähigkeit der Gesellschaft.

EBITDA-Berechnung

in TEUR	01.01.2015– 31.03.2015	01.01.2014– 31.03.2014	Veränderung	Veränderung in %
Konzernperiodenergebnis	32.124	15.455	16.669	107,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	14.174	6.951	7.223	103,9
EBT	46.298	22.406	23.892	106,6
Zinsergebnis	-5.854	-6.895	1.041	-15,1
Aufwand/Ertrag (-) aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	59	1.965	-1.906	-97,0
EBIT	52.211	31.267	20.944	67,0
Planmäßige Abschreibungen	218	349	-131	-37,5
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	23.139	7.541	15.598	206,8
EBITDA	29.290	24.075	5.215	21,7

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2015 erzielte die TLG IMMOBILIEN ein EBITDA von TEUR 29.290. Der Anstieg gegenüber dem Vergleichszeitraum im Jahr 2014 betrug TEUR 5.215 und wird im Wesentlichen von dem höheren Ergebnis aus der Vermietung und Verpachtung und dem höheren Verkaufsergebnis getragen.

2.2.3. Finanzlage

2.2.3.1. Cashflow

Die folgenden Cashflows wurden ausgehend vom Konzernperiodenergebnis indirekt abgeleitet und führten im ersten Quartal 2015 insgesamt zu einer Abnahme des Finanzmittelfonds, hauptsächlich durch die Ankäufe von Immobilien.

in TEUR	01.01.2015– 31.03.2015	01.01.2014– 31.03.2014	Veränderung	Veränderung in %
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	30.242	-19.945	50.187	-251,6
2. Cashflow aus Investitionstätigkeit	-29.353	-2.532	-26.821	1.059,3
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-7.942	-78.023	70.081	-89,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-7.053	-100.500	93.447	-93,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode	152.599	138.930	13.669	9,8
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode	145.546	38.430	107.116	278,7

Der Anstieg des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit im ersten Quartal 2015 um TEUR 50.187 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum resultiert im Wesentlichen aus der Abnahme der gezahlten Zinsen in Höhe von TEUR 22.936. Hier wirkte im ersten Quartal des Vorjahres die Zahlung der SWAP-Ablösung in Höhe von TEUR 20.574. In 2015 wirkten außerdem die Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstiger Vermögensgegenstände sowie der geringere Rückgang der Verbindlichkeiten positiv auf den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit.

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit spiegelt im Wesentlichen die höheren Auszahlungen von TEUR 32.954 für den Ankauf von Immobilien wider. Gegenläufig wirkten mit TEUR 6.110 höhere Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Der im Vergleich zum ersten Quartal 2014 höhere Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist im Wesentlichen bedingt durch TEUR 74.033 geringere Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen in den ersten drei Monaten 2015, insbesondere für die im ersten Quartal des Vorjahres erfolgte vollständige Tilgung der vom damaligen Hauptgesellschafter übernommene Darlehensverbindlichkeit.

Insgesamt beträgt der Finanzmittelfonds TEUR 145.546 per 31. März 2015. Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus liquiden Mitteln.

2.2.4. Vermögenslage

Die nachfolgende Übersicht stellt zusammengefasst die Vermögens- und Kapitalstruktur dar. Forderungen und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind insgesamt als langfristig eingeordnet worden.

Konzernvermögenslage

in TEUR	31.03.2015	31.12.2014	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/Anzahlungen	1.576.928	1.495.509	81.419	5,4
Aktive latente Steuern	2.938	3.006	-68	-2,3
Andere langfristige Vermögenswerte	21.466	24.256	-2.790	-11,5
Finanzanlagen	2.472	2.475	-3	-0,1
Flüssige Mittel	145.546	152.599	-7.053	-4,6
Andere kurzfristige Vermögenswerte	30.052	60.155	-30.103	-50,0
Vermögen	1.779.403	1.738.000	41.403	2,4
Eigenkapital	778.561	747.964	30.597	4,1
Langfristige Verbindlichkeiten	756.702	758.669	-1.967	-0,3
Passive latente Steuern	162.518	150.463	12.055	8,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	81.622	80.904	718	0,9
Kapital	1.779.403	1.738.000	41.403	2,4

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erhöhten sich in den ersten drei Monaten des Jahres 2015 um TEUR 85.775 auf TEUR 1.575.372, einschließlich der Anzahlungen auf TEUR 1.576.928, im Wesentlichen getrieben durch die Ankäufe des Fachmarktzentrums am Adlergestell in Berlin, des Bürohauses Doberaner Straße in Rostock und des Büro- und Geschäftshauses Ferdinandplatz in Dresden.

Die Entwicklung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien resultiert primär aus Anpassungen des Fair Value (TEUR 23.139) und Ankäufen (TEUR 60.763). Darüber hinaus wirken auch Umgliederungen aus dem Sachanlagevermögen (TEUR 2.516), da der Anteil der durch die TLG IMMOBILIEN selbst genutzten Fläche in den konzerneigenen Objekten reduziert wurde.

Net Loan-to-Value (Net-LTV)

in TEUR	31.03.2015	31.12.2014	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	1.575.372	1.489.597	85.775	5,8
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	1.556	5.912	-4.356	-73,7
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)	10.357	12.921	-2.564	-19,8
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	1.370	21.991	-20.621	-93,8
Vorräte (IAS 2)	1.487	1.477	10	0,7
Immobilienvermögen	1.590.143	1.531.898	58.245	3,8
Bankverbindlichkeiten	762.055	770.447	-8.392	-1,1
Zahlungsmittel	145.546	152.599	-7.053	-4,6
Nettofremdkapital	616.509	617.848	-1.339	-0,2
Net Loan-to-Value (Net-LTV) in %	38,8	40,3	-1,5 Pkt.	

Das Verhältnis des Nettofremdkapitals zum Immobilienvermögen (Net-LTV) stellt eine Kerngröße zur internen Steuerung des Unternehmens dar. Sie beträgt im Konzern zum Berichtszeitpunkt 38,8%. Im Vergleich zum 31. Dezember 2014 ist damit eine Reduzierung um 1,5 Prozentpunkte zu verzeichnen, im Wesentlichen durch die Zunahme des Immobilienvermögens durch Neuerwerbungen bei gleichzeitiger Reduzierung des Nettofremdkapitals. Ziel des Konzerns besteht im aktuellen Geschäftsjahr darin, sich weiterhin den Zugang zu Fremdmitteln zu wirtschaftlich attraktiven Finanzierungsbedingungen zu sichern, wobei ein angemessener Fremdkapitalanteil nicht überschritten wird.

2.2.5. Eigenkapitalquote

Die Bilanzsumme hat sich zum 31. März 2015 um TEUR 41.403 auf TEUR 1.779.403 erhöht.

Die Vermögensseite wird von den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien dominiert. Der Anteil am Gesamtvermögen hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2014 von 86,0% auf 88,6% erhöht, insbesondere durch die Zugänge in das Immobilienvermögen durch Ankäufe in Höhe von TEUR 60.763.

Das Eigenkapital des Konzerns beträgt TEUR 778.561 und erhöhte sich um TEUR 30.597, während sich die Verbindlichkeiten des Konzerns in Summe um TEUR 10.806 erhöht haben. Der Anstieg des Eigenkapitals ist bedingt durch das erwirtschaftete Periodenergebnis von TEUR 32.446. Das Eigenkapital enthält in Höhe von TEUR 2.639 nicht beherrschende Kapitalanteile, die auf Minderheitsgesellschaften entfallen.

Eigenkapitalquote

in TEUR	31.03.2015	31.12.2014	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital	778.561	747.964	30.597	4,1
Kapital	1.779.403	1.738.000	41.403	2,4
Eigenkapitalquote in %	43,8	43,0	0,8 Pkt.	

Die Eigenkapitalquote stieg im Vergleich zum 31. Dezember 2014 um 0,8 Prozentpunkte auf 43,8 %, was im Wesentlichen in der Erhöhung des Eigenkapitals selbst begründet ist.

2.2.6. EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

Der EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) ist eine weitere wesentliche Steuerungskennzahl der TLG IMMOBILIEN und betrug zum Ende des ersten Quartals 2015 TEUR 958.173. Im Vergleich zum 31. Dezember 2014 erhöhte sich der EPRA NAV um TEUR 44.165, primär getragen von der Veränderung des Eigenkapitals durch das erwirtschaftete Periodenergebnis von TEUR 32.124 und der Erhöhung der passiven latenten Steuern um TEUR 12.055.

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

in TEUR	31.03.2015	31.12.2014	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital ¹	775.922	745.395	30.527	4,1
Marktwertanpassung anderer Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (IAS 16)	3.429	3.918	-489	-12,5
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien (IAS 2)	578	588	-10	-1,7
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	19.828	17.814	2.014	11,3
Aktive latente Steuern	-2.938	-3.006	68	-2,3
Passive latente Steuern	162.518	150.463	12.055	8,0
Goodwill	-1.164	-1.164	0	0,0
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	958.173	914.008	44.165	4,8
EPRA NAV pro Aktie (in EUR)	15,63	14,91		

¹ angepasst um nicht beherrschende Anteile

3. NACHTRAGSBERICHT

Zwischen dem Berichtsstichtag, 31. März 2015, und dem Tag der Berichtserstellung, 19. Mai 2015, sind folgende wesentliche Ereignisse eingetreten, die hiermit nachgetragen werden:

Am 29. April 2015 unterzeichnete die TLG IMMOBILIEN AG die Kaufverträge über zwei Fachmarktzentren im Berliner Umland mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund EUR 85,9 Mio. Zu dem Paketerwerb gehört die Bahnhofspassage in Bernau sowie das Handelszentrum in Strausberg. Beide Objekte sind in ihren lokalen Lagen langjährig gut eingeführt.

Des Weiteren konnte die TLG IMMOBILIEN AG am 13. Mai 2015 den Kaufvertrag für das Südstadt-Center in Rostock mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 28,2 Mio. schließen. Das etablierte Nahversorgungszentrum liegt innerstädtisch am Rostocker Südring.

4. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

4.1. PROGNOSEBERICHT

Die für 2015 erwartete Entwicklung der TLG IMMOBILIEN wurde im Konzernlagebericht 2014 ausführlich erläutert.

Die dort dokumentierten Einschätzungen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und voraussichtlichen Entwicklungen der Märkte für Büro-, Einzelhandels- und Hotelimmobilien haben sich nicht verändert. Auf dieser Grundlage sowie unter Einbezug der getätigten Transaktionen und vertraglich vereinbarten Mieten erwartet die TLG IMMOBILIEN für das Jahr 2015 unverändert eine Steigerung der Funds from Operations (FFO) von mindestens 10 % (2014: EUR 52,4 Mio.).

4.2. RISIKOBERICHT

Die Geschäftstätigkeit der TLG IMMOBILIEN ist neben allgemeinen wirtschaftlichen Risiken mit spezifischen geschäftsimmanenten Risiken verbunden, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinflussen können. Diese Risiken sind detailliert im Konzernabschluss 2014 dargestellt.

Eine wesentliche Veränderung gegenüber dem vierten Quartal 2014 weist das Absatzrisiko auf. Im ersten Quartal 2015 konnte der Verkauf einer Immobilie über dem geplanten Umsatz realisiert werden. Dadurch wird hinsichtlich des Absatzrisikos die Eintrittswahrscheinlichkeit einer Unterschreitung des geplanten Verkaufsumsatzes für 2015 mit gering statt mittel beurteilt.

Für andere Risiken haben sich im Berichtszeitraum keine wesentlichen Veränderungen in der Einschätzung der Risikoparameter gegenüber dem 31. Dezember 2014 ergeben.

Existenzgefährdende Risiken für das Unternehmen sind aus heutiger Sicht nicht zu erkennen.

4.3. CHANCENBERICHT

Innerhalb des ersten Quartals 2015 wurden keine wesentlichen Veränderungen bezüglich der Chancen, die sich der TLG IMMOBILIEN bieten, festgestellt. Daher verweisen wir auf die Angaben im Chancenbericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2014.

KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS DETAILINDEX

24 KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

- 25 KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
- 26 KONZERNZWISCHENBILANZ
- 27 KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
- 28 VERÄNDERUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

29 ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

- 29 A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
DER TLG IMMOBILIEN AG
- 30 B. NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS
- 31 C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE
- 31 D. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
- 34 E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNZWISCHENBILANZ
- 36 F. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
- 39 G. SONSTIGE ANGABEN
- 41 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

zum 31. März 2015 – ungeprüft

in TEUR	01.01.2015 – 31.03.2015	01.01.2014 – 31.03.2014
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	26.451	24.516
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung	35.440	32.907
a) Mieterlöse	30.374	28.446
b) Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	4.894	4.148
c) Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	172	313
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	8.989	8.391
d) Aufwendungen aus Betriebskosten	7.121	6.522
e) Aufwendungen für Instandhaltung	1.164	1.212
f) Übrige Leistungen	703	657
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	23.139	7.541
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.817	611
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-27	2.333
a) Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	-4	5.783
b) Aufwand Buchwertabgang	23	3.450
Sonstige betriebliche Erträge	1.862	1.690
Personalaufwand	3.204	3.368
Planmäßige Abschreibungen	218	349
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.609	1.708
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	52.211	31.267
Ergebnis aus Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen	0	0
Finanzerträge	175	150
Finanzaufwendungen	6.029	7.045
Ertrag (-)/Aufwand aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	59	1.965
Ergebnis vor Steuern	46.298	22.406
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	14.174	6.951
Konzernperiodenergebnis	32.124	15.455
Kumuliertes sonstiges Ergebnis:		
davon in Folgejahren nicht in den Gewinn/Verlust umzugliedern		
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	0	0
davon in Folgejahren in den Gewinn/Verlust umzugliedern		
Rücklage Hedge Accounting	-2.014	-5.296
Gesamtergebnis	30.110	10.159
Vom Konzernperiodenergebnis entfallen auf:		
Nichtbeherrschende Anteile	72	0
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	32.052	15.455
Ergebnis je Aktie		
unverwässert in EUR	0,52	0,30
verwässert in EUR	0,52	0,30
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:		
Nichtbeherrschende Anteile	72	0
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens	30.038	10.159

KONZERNZWISCHENBILANZ

zum 31. März 2015 – ungeprüft

Aktiva

in TEUR	31.03.2015	31.12.2014
A) Langfristige Vermögenswerte	1.603.805	1.525.246
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.575.372	1.489.597
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.556	5.912
Sachanlagen	11.513	14.140
Immaterielle Vermögenswerte	1.611	1.684
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	2.472	2.475
Sonstige Vermögenswerte	8.341	8.432
Aktive latente Steuern	2.938	3.006
B) Kurzfristige Vermögenswerte	175.598	212.754
Vorräte	1.487	1.477
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.049	12.552
Forderungen aus Ertragsteuern	10.243	9.808
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	987	981
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	5.916	13.346
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	145.546	152.599
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	1.370	21.991
Summe Aktiva	1.779.403	1.738.000

Passiva

in TEUR	31.03.2015	31.12.2014
A) Eigenkapital	778.561	747.964
Gezeichnetes Kapital	61.302	61.302
Kapitalrücklage	343.493	343.003
Gewinnrücklagen	386.126	354.074
Kumulierte sonstige Rücklagen	-14.999	-12.985
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	775.922	745.395
Nicht beherrschende Anteile	2.639	2.569
B) Fremdkapital	1.000.842	990.036
I.) Langfristige Verbindlichkeiten	919.220	909.132
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	727.217	731.102
Pensionsverpflichtungen	8.214	8.241
Langfristige derivative Finanzinstrumente	19.828	17.814
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1.443	1.512
Passive latente Steuern	162.518	150.463
II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten	81.622	80.904
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	34.838	39.345
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.483	13.876
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	5.725	5.691
Steuerschulden	9.998	9.607
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	9.579	12.384
Summe Passiva	1.779.403	1.738.000

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2015 – ungeprüft

in TEUR

	01.01.2015 – 31.03.2015	01.01.2014 – 31.03.2014
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern	46.298	22.406
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	218	349
Ergebnis aus Marktwertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-23.139	-7.541
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivater Finanzinstrumente	-59	1.965
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-31	-1.546
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	481	11
Gewinn (-)/Verlust aus Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten	-5.816	-611
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte	-10	1.837
Finanzerträge	-175	-150
Finanzaufwendungen	6.029	7.045
Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	10.077	-1.850
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	4.750	-10.488
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	38.624	11.429
Erhaltene Zinsen	175	150
Gezahlte Zinsen	-6.472	-29.408
Gezahlte Ertragsteuern	-2.085	-2.115
Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	30.242	-19.945
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	27.889	21.779
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-57.242	-24.288
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-23
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-29.353	-2.532
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0	3.952
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-7.942	-81.975
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-7.942	-78.023
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme 1-3)	-7.053	-100.500
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	152.599	138.930
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	145.546	38.430
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	145.546	38.430
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	145.546	38.430

VERÄNDERUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

für das erste Quartal 2014 und 2015 – ungeprüft

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen		Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
				Rücklage Hedge- Accounting	Versiche- rungs-math. Gewinne/ Verluste		
01.01.2014	52.000	410.249	339.939	-124	-1.028	0	801.036
Konzernperiodenergebnis	0	0	15.455	0	0	0	17.859
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-5.296	0	0	-5.296
Gesamtergebnis	0	0	15.455	-5.296	0	0	12.562
31.03.2014	52.000	410.249	355.394	-5.420	-1.028	0	813.598
01.01.2015	61.302	343.003	354.074	-11.050	-1.934	2.569	747.964
Konzernperiodenergebnis	0	0	32.052	0	0	72	32.124
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-2.014	0	0	-2.014
Gesamtergebnis	0	0	32.052	-2.014	0	72	30.110
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	-3	-3
Einlage in Zusammenhang mit aktienbasierter Vergütung	0	490	0	0	0	0	490
	0	490	32.052	-2.014	0	69	30.597
31.03.2015	61.302	343.493	386.126	-13.065	-1.934	2.639	778.561

ANHANG ZUM KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN AG

A.1. INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Die TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, (TLG IMMOBILIEN oder Muttergesellschaft) ist eine in Deutschland ansässige Aktiengesellschaft mit dem Sitz in 10117 Berlin, Hausvogteiplatz 12, eingetragen im Handelsregister von Berlin unter der Nummer HRB 161314 B, und zählt zusammen mit ihren Tochtergesellschaften (TLG IMMOBILIEN-Gruppe) zu den größten Anbietern von Gewerbeimmobilien in Berlin und in Ostdeutschland.

Die Hauptaktivitäten sind das Betreiben von Immobiliengeschäften und damit zusammenhängender Geschäfte jedweder Art, insbesondere die Bewirtschaftung, die Vermietung, der Neu- und Umbau, der Erwerb und der Verkauf von gewerblichen Immobilien im weiteren Sinne, insbesondere von Büros, Einzelhandelsimmobilien und Hotels, die Entwicklung von Immobilienprojekten sowie das Erbringen von Dienstleistungen im Zusammenhang mit den vorgenannten Unternehmensaktivitäten, selbst oder durch Unternehmen, an denen die Gesellschaft beteiligt ist.

Die Hauptaktivität der TLG IMMOBILIEN-Gruppe sind im Wesentlichen frei von Saisoneinflüssen. Der Verkauf und Ankauf von Gewerbeimmobilien unterliegt jedoch Konjunktуреinflüssen.

A.2. GRUNDLAGEN DES KONZERNZWISCHENABSCHLUSSES

Der Konzernzwischenabschluss der TLG IMMOBILIEN-Gruppe wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 (Interim Financial Reporting) in verkürzter Form und den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellt. Die Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses erfolgte in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG)Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards i.V.m. § 315a Abs. 3 HGB unter Berücksichtigung der ergänzenden handelsrechtlichen Vorschriften. Die Erfordernisse des IAS 34 (Interim Financial Reporting) wurden beachtet. Auf Grundlage des Wahlrechts des IAS 34.10 erfolgte die Darstellung des Anhangs in verkürzter Form. Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss ist nicht geprüft oder einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

Der Konzernzwischenabschluss umfasst die Gesamtergebnisrechnung, die Bilanz, die Kapitalflussrechnung, die Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie den Anhang. Der Zwischenbericht umfasst neben dem Konzernzwischenabschluss den Konzernzwischenlagebericht und die Versicherung der gesetzlichen Vertreter.

Der Konzernzwischenabschluss wurde in Euro aufgestellt.

Sofern nichts anderes angegeben ist, sind sämtliche Werte auf Tausend Euro (TEUR) gerundet. Aus rechentechnischen Gründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

B. NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS

B.1. VERÖFFENTLICHTE UND VERPFLICHTEND ANZUWENDEDE IFRS-VORSCHRIFTEN

Die TLG IMMOBILIEN-Gruppe hat die ab dem 1. Januar 2015 verpflichtend neu anzuwendende Standards und Interpretationen vollständig angewandt. Die folgenden Standards und Interpretationen sind seit dem 1. Januar 2015 durch die TLG IMMOBILIEN-Gruppe erstmals angewandt worden:

Standard / Interpretation	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre beginnend am
IFRIC 21	„Abgaben“	17.06.2014
Improvements	„Jährliche Verbesserungen an den IFRS Zyklus 2011–2013“	01.01.2015

B.2. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ANZUWENDENDEN IFRS-VORSCHRIFTEN

- Die im Mai 2013 veröffentlichte Interpretation des IFRIC 21, Abgaben, stellt klar, zu welchem Zeitpunkt ein Unternehmen eine Verbindlichkeit zur Leistung einer öffentlichen Abgabe als Schuld anzusetzen hat. Aus der Anwendung des IFRIC 21 resultiert die Bilanzierung einer Schuld aus der Grundsteuer bereits zum 1. Januar des Geschäftsjahres, welche sich ratierlich durch die quartalsweisen Zahlungen vermindert. Es ergeben sich zum Jahresende keine Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der TLG IMMOBILIEN.
- Die jährlichen Verbesserungen an den IFRS Zyklus 2011–2013 stellen den sechsten Sammelstandard zu verschiedenen Änderungen an vier bestehenden IFRS dar. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss der TLG IMMOBILIEN.

C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

C.1. VERÄNDERUNGEN IM KONZERN

Anzahl vollkonsolidierte Tochterunternehmen

	31.03.2015	31.12.2014
Stand 01.01.	5	4
Zugänge	—	1
Stand 31.03./31.12.	5	5

Veränderungen des Konsolidierungskreises haben sich seit dem 31. Dezember 2014 nicht ergeben.

D. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die in diesem Konzernzwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen im Wesentlichen den im IFRS-Konzernabschluss dargestellten Methoden. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss ist folglich im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN zum 31. Dezember 2014 zu lesen.

D.1. WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind durch das Management Ermessensentscheidungen zu treffen und Schätzungen vorzunehmen, die sich auf den Wertansatz der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie auf die Angabe der Eventualschulden auswirken können. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit könnten jedoch Ergebnisse entstehen, die in der Zukunft naturgemäß zu Anpassungen der Buchwerte oder des Ausweises der betroffenen Vermögenswerte und Schulden führen.

Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich insbesondere auf die Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, die Bilanzierung und Bewertung von zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten bzw. Schulden, die Bilanzierung und Bewertung von Pensionsrückstellungen, die Bilanzierung und Bewertung von sonstigen Rückstellungen, die Bewertung von Finanzschulden sowie den Ansatz von aktiven latenten Steuern.

Obwohl das Management davon ausgeht, dass die verwendeten Annahmen und Einschätzungen angemessen sind, könnten etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen zu einer Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns führen.

D.2. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Bei der Managementberichterstattung haben sich gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 keine Änderungen ergeben. Folglich besteht nach IFRS 8 nach wie vor ein berichtspflichtiges Segment, welches sämtliche operativen Tätigkeiten der TLG IMMOBILIEN-Gruppe umfasst und über das regelmäßig an die Hauptentscheidungsträger berichtet wird.

D.3. FAIR-VALUE-ERMITTLUNG

Alle Vermögensgegenstände, Eigenkapitalinstrumente und Schulden, die aufgrund der Anforderungen anderer Standards (ausgenommen IAS 17 „Leasingverhältnisse“ und IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütungen“) zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden einheitlich nach IFRS 13 bewertet. IFRS 13.9 definiert den beizulegenden Zeitwert als den Preis, der im Rahmen einer gewöhnlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts erhalten oder für Übertragung einer Verbindlichkeit gezahlt würde.

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 zzgl. des eigenen bzw. des Kontrahentenrisikos ermittelt.

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

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung auf Grundlage nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen.

Die Marktwerte der langfristig zur Erzielung von Mieterträgen oder zur Wertsteigerung gehaltenen Immobilien werden mittels der DCF-Methode ermittelt. Objekte mit negativen Einzahlungsüberschüssen (u.a. nachhaltig leerstehende Objekte) werden anhand des Liquidationswertverfahrens bewertet (Bodenwert abzüglich Abbruchkosten, ggf. zuzüglich restlicher Reinerträge). Die Wertermittlung unbebauter Grundstücke erfolgt mittels des Vergleichswertverfahrens unter der Berücksichtigung von Bodenrichtwerten der lokalen Gutachterausschüsse.

Da die Bewertung der Finanzinvestitionen im Vergleich zum Konzernabschluss 2014 unverändert ist, gelten die detaillierten Erläuterungen des Konzernabschlusses zur Fair-Value-Ermittlung unverändert.

Für die TLG IMMOBILIEN-Gruppe ergibt sich folgende Fair-Value-Hierarchie zum Stichtag 31. März 2015:

in TEUR	Level 2	Level 3
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	2.472	—
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	—	1.575.372
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten ¹	762.055	—
Derivate mit negativem Marktwert	19.828	—

¹ Die Ermittlung des Fair Value der Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten erfolgt ausschließlich für Anhangsangaben.

Zum Vergleich ergab sich zum 31. Dezember 2014 das folgende Bild:

in TEUR	Level 2	Level 3
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	2.475	—
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	—	1.489.597
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten ¹	770.447	—
Derivate mit negativem Marktwert	17.814	—

¹ Die Ermittlung des Fair Value der Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten erfolgt ausschließlich für Anhangsangaben.

Während des ersten Quartals 2015 gab es keine Transfers innerhalb der Fair-Value-Hierarchie.

E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

E.1. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) hat sich im Geschäftsjahr 2014 sowie in 2015 bis zum Stichtag des Konzernzwischenabschlusses wie folgt entwickelt:

in TEUR	31.03.2015	31.12.2014
Buchwert zum 01.01.	1.489.597	1.414.691
Zukäufe	60.763	43.082
Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen	0	50.000
Aktivierung von baulichen Maßnahmen	808	12.320
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-1.451	-86.635
Umgliederung in Sachanlagen	0	-25
Umgliederung aus Sachanlagen	2.516	3.470
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	23.139	52.694
Buchwert zum 31.03./31.12.	1.575.372	1.489.597

Die Portfoliostrategie der TLG IMMOBILIEN sieht eine Konzentration auf die Assetklassen Einzelhandel, Büro sowie an einigen innerstädtischen Top-Standorten insbesondere in Berlin und Dresden auch langfristig verpachtete Hotels vor. Während das Büroportfolio dabei weitgehend auf Berlin, Dresden, Leipzig und Rostock begrenzt werden soll, ist das Einzelhandelsportfolio, das geprägt ist von Nahversorgungsimmobilien aus dem Bereich des Lebensmitteleinzelhandels, breiter aufgestellt. Entscheidungen über An- und Verkäufe sowie über zu tätige Investitionen unterliegen den genannten portfoliostrategischen Grundsätzen.

Das Kernportfolio konnte im ersten Quartal 2015 durch die Neuerwerbungen von zwei attraktiven Büroimmobilien in Dresden und Rostock sowie eines Fachmarktzentrums in Berlin mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von TEUR 60.763 weiter gestärkt werden. Dies entspricht rund 65 % des im Jahr 2014 durch Zukäufe inklusive Unternehmenszusammenschlüssen realisierten Zuwachses von TEUR 93.082.

Die Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte weisen im ersten Quartal 2015 eine Höhe von TEUR 1.451 auf. Nach den verkaufstarken Jahren 2013/2014, in denen der Schwerpunkt der Portfoliobereinigung lag, werden im Jahr 2015 portfoliostrategische Verkäufe in einem geringeren Umfang erwartet.

Die Anpassung des beizulegenden Zeitwertes im ersten Quartal 2015 in Höhe von TEUR 23.139 spiegelt die weiterhin günstige Marktentwicklung wider (2014: TEUR 52.694) und bezieht sich nach einem rückläufigen Verkauf zu 98 % auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien. Neben den günstigen Marktbedingungen führte die weiterhin niedrige EPRA-Leerstandsquote von 3,5 % sowie eine Restmietlaufzeit der befristet abgeschlossenen Mietverträge (WALT) von 7,3 Jahren im Kernportfolio zu einer Erhöhung des Fair Value.

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen sich differenziert nach der Bewertungsmethode sowie nach Assetklassen per 31. März 2015 wie folgt dar. Geleistete Anzahlungen auf diese Immobilien sind hier nicht enthalten, sondern werden in der Bilanz separat ausgewiesen.

Portfoliübersicht nach Assetklassen

	Investment Properties	Diskontierungszinssatz			Kapitalisierungszinssatz		
		in TEUR	Min. in %	Max. in %	Durchschnitt (gewichtet nach Brutto- barwert) in %	Min. in %	Max. in %
31.03.2015							
Bewertungsmethode = Discounted-Cashflow (DCF)							
Einzelhandel	705.795	3,50	15,00	6,01	5,25	33,00	8,00
Büro	585.894	4,00	12,00	5,08	4,00	15,00	6,66
Hotel	196.449	4,50	5,80	4,89	6,05	6,30	6,25
Sonstiges	70.558	3,75	12,00	6,90	4,00	25,00	10,80
Summe (DCF)	1.558.697	3,50	15,00	5,55	4,00	33,00	7,37
Bewertungsmethode = Liquidationsverfahren (LV)							
Einzelhandel	5.730	4,50	4,50	4,50	—	—	—
Büro	230	7,50	7,50	7,50	—	—	—
Sonstiges	10.715	4,75	9,50	5,55	—	—	—
Summe (LV)	16.675	4,50	9,50	5,22	—	—	—
Gesamt	1.575.372						
Multiplikator Istmiete	12,80						

Zum 31. Dezember 2014 ergab sich folgendes Bild:

31.12.2014

Bewertungsmethode = Discounted-Cashflow (DCF)							
Einzelhandel	663.347	3,75	15,00	6,09	5,50	33,00	8,13
Büro	547.145	4,00	12,00	5,26	4,00	15,00	6,86
Hotel	191.415	4,75	6,00	5,09	6,25	6,50	6,46
Sonstiges	69.888	3,75	12,00	7,00	4,00	25,00	10,92
Summe (DCF)	1.471.794	3,75	15,00	5,68	4,00	33,00	7,54
Bewertungsmethode = Liquidationsverfahren (LV)							
Einzelhandel	5.740	4,75	4,75	4,75	—	—	—
Büro	230	7,50	7,50	7,50	—	—	—
Sonstiges	11.833	5,00	9,50	5,58	—	—	—
Summe (LV)	17.803	4,75	9,50	5,34	—	—	—
Gesamt	1.489.597						
Multiplikator Istmiete	12,58						

E.2. SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

In den sonstigen finanziellen Vermögenswerten sind zum 31. März 2015 verfügungsbeschränkte Guthaben in Höhe von TEUR 667 enthalten.

E.3. EIGENKAPITAL

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

F. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

F.1. ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

Die Erlöse aus der Objektbewirtschaftung sind gegenüber 2014 gestiegen (TEUR 2.533). Durch die Portfoliooptimierung in 2014 wurden kleinere Objekte veräußert und dafür hochwertige Einzelobjekte in das Portfolio aufgenommen. Die hochwertigen Objektzugänge wirken sich auf die Erlöse aus der Objektbewirtschaftung in 2015 positiv aus.

Die Entwicklung der Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung ist insbesondere durch die IFRIC 21 Regelungen bedingt, welche die aufwandswirksame Erfassung der nicht umlegbaren Grundsteuern des gesamten Jahres zum Jahresanfang vorsehen.

F.2. ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien war auch im ersten Quartal 2015 im Wesentlichen aufgrund der andauernd günstigen Marktbedingungen positiv. Die Wertveränderung ist hierbei neben der positiven Marktentwicklung in der weiterhin niedrigen EPRA-Leerstandquote sowie den langen Restmietlaufzeiten (WALT) begründet.

Die Anpassung des beizulegenden Zeitwertes von TEUR 23.139 entfällt im ersten Quartal 2015 nahezu vollständig auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien.

Zu weiteren Ausführungen wird auf das Kapitel E.1 verwiesen.

F.3. PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand entwickelte sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2015 – 31.03.2015	01.01.2014 – 31.03.2014
Gehälter	2.046	2.415
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	319	543
Boni	319	409
Abfindungen	30	0
Anteilsbasierte Vergütungskomponenten nach IFRS 2	490	0
Summe	3.204	3.368

Der Rückgang der Aufwendungen für Gehälter, soziale Abgaben und Bonuszahlungen ist im Wesentlichen auf den Rückgang der Mitarbeiterzahlen im Zusammenhang mit der Umstrukturierung zurückzuführen.

Im ersten Quartal des Geschäftsjahrs 2015 wurden erstmals anteilig Aufwendungen für eine anteilsbasierte Vergütungskomponente für einige Mitarbeiter nach IFRS 2 erfasst. Der Grant Date Fair Value dieses im ersten Quartal 2015 aufgesetzten Programms beträgt TEUR 137.

F.4. ZINSERGEBNIS

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2015 – 31.03.2015	01.01.2014 – 31.03.2014
Zinserträge aus Bankguthaben	-32	-109
Zinserträge aus Verzugszinsen und Stundung	-143	-39
Übrige Finanzerträge	-1	-2
Summe Finanzerträge	-175	-150
Zinsaufwand für Zinsderivate	993	1.587
Darlehenszinsen	4.460	5.009
Zinsaufwand aus Pensionsrückstellungen	37	0
Übrige Zinsaufwendungen	540	449
Summe Finanzaufwendungen	6.029	7.045
Finanzergebnis	5.854	6.896

Der Rückgang bei den Darlehenszinsen ergibt sich im Wesentlichen aus der im ersten Quartal 2014 vollständigen Tilgung einer 2013 übernommenen Darlehensverbindlichkeit des damaligen Hauptgesellschafters und Neufinanzierungen zu günstigeren Konditionen (siehe auch Kapitel E.8).

Der Zinsaufwand für Zinsderivate war insbesondere deshalb rückläufig, da im März 2014 Zinsderivate aufgelöst und zu niedrigeren Einstandssätzen neu abgeschlossen wurden.

F.5. ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DERIVATIVER FINANZINSTRUMENTE

Im ersten Quartal 2014 wurde aufgrund nicht bestehender effektiver Sicherungsbeziehungen ein Aufwand aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 1.965 erfasst. Im ersten Quartal 2015 kam es hingegen zu keinen Ineffektivitäten bei Derivaten im Hedge-Accounting.

F.6. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Der Steueraufwand/Steuerertrag gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2015 – 31.03.2015	01.01.2014 – 31.03.2014
Laufende Ertragsteuern	2.048	4.703
Aperiodische laufende Ertragsteuern	3	0
Steuerlatenzen	12.122	2.248
Steueraufwand/Steuerertrag	14.174	6.951

F.7. ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie wird mittels Division des auf die Anteilseigner entfallenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Stammaktien berechnet.

in TEUR	01.01.2015 – 31.03.2015	01.01.2014 – 31.03.2014
Den Anteilseignern zurechenbares Konzernperiodenergebnis in TEUR	32.052	15.455
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend ¹	61.302	52.000
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,52	0,30
Potenzieller Verwässerungseffekt aus der anteilsbasierten Vergütung	17,8	0
Anzahl Aktien mit potenziellem Verwässerungseffekt in Tausend	61.320	52.000
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,52	0,30

¹ Vor Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft am 5. September 2014 ist die Gesellschaft eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) gewesen. Bei der Angabe der Anzahl der ausgegebenen Aktien wird deshalb aus Vergleichsgründen der Wert angegeben, der sich ergeben hätte, wenn die Gesellschaft schon immer eine Aktiengesellschaft mit der gleichen Anzahl an Aktien gewesen wäre.

Durch die anteilsbasierte Vergütung des Vorstandes und einiger Mitarbeiter kommt es zu einer Verwässerung abhängig von der bereits erbrachten Arbeitsleistung. Die Anzahl der Aktien zum Stichtag würde sich um 17,8 Tausend Aktien erhöhen.

G. SONSTIGE ANGABEN

G.1. ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

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

in TEUR	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Keine Bewer- tungskategorie gemäß IAS 39	Keine Finanz- instrumente gemäß IAS 32	Summe Bilanzposten
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert	Buchwert
31.03.2015							
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	LaR	2.472	2.571				2.472
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	10.049	10.049				10.049
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	LaR	987	987				987
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	145.546	145.546				145.546
Summe finanzielle Vermögenswerte		159.054	159.153	0	0	0	159.054
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten ¹	FLaC	762.055	811.342				762.055
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	21.483	21.483				21.483
Derivate Finanzinstrumente ²	FLHfT			0	19.828		19.828
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	11.022	2.640			8.382	11.022
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		794.559	835.465	0	19.828	8.382	814.387
31.12.2014							
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	LaR	2.475	2.542				2.475
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	12.552	12.552				12.552
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	LaR	981	981				981
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	152.599	152.599				152.599
Summe finanzielle Vermögenswerte		168.607	168.674	0	0	0	168.607
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten ¹	FLaC	770.447	819.243				770.447
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	13.876	13.876				13.876
Derivative Finanzinstrumente ²	FLHfT			0	17.814		17.814
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	13.896	4.185			9.712	13.896
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		798.219	832.845	0	17.814	9.712	816.033

Einstufung der zugrunde liegenden Inputfaktoren für die Ermittlung des Fair Value gemäß IFRS 13.93 (b) bzw. IFRS 13.97:

¹ Bankverbindlichkeiten: Level 2 gemäß der Fair-Value-Hierarchie (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputfaktoren/Marktdaten)

² Derivate: Level 2 gemäß der Fair-Value-Hierarchie (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputfaktoren/Marktdaten)

Die Buchwerte der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen finanziellen Vermögenswerte sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten haben überwiegend kurze Restlaufzeiten und stellen zum Abschlussstichtag näherungsweise die beizulegenden Zeitwerte dar.

G.2. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeit verfügen, die TLG IMMOBILIEN-Gruppe zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf die TLG IMMOBILIEN-Gruppe auszuüben, oder durch die Gruppe beherrscht oder maßgeblich beeinflusst werden.

Dementsprechend werden die Mitglieder und nahestehenden Angehörigen des Vorstandes und des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN, Mitglieder des Managements mit wesentlichen Leitungsfunktionen sowie die Tochter-, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen der TLG IMMOBILIEN-Gruppe als nahestehende Unternehmen und Personen definiert.

G.2.1. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen

Vor dem Börsengang der TLG IMMOBILIEN am 24. Oktober 2014 waren die LSREF II East AcquiCo S.à.r.l., Luxemburg, (East AcquiCo) sowie die Delpheast Beteiligungs GmbH & Co. KG Gesellschafter der TLG IMMOBILIEN. Zum Konzernzwischenabschlussstichtag verringerte sich der Stimmrechtsanteil der East AcquiCo an der TLG IMMOBILIEN gemäß der zuletzt zugegangenen Stimmrechtsmitteilung auf 18,48 %. Damit sind die AcquiCo sowie dieser zuzurechnende Unternehmen und Personen nicht mehr nahestehende Unternehmen oder Personen der TLG IMMOBILIEN im Sinne des IAS 24.

G.2.2. Beziehungen zu nahestehenden Personen

Sowohl die Zusammensetzung des Vorstandes als auch die Zusammensetzung des Aufsichtsrates sind im Vergleich zum 31. Dezember 2014 unverändert.

Hinsichtlich der Darstellung der IFRS-2-Programme für den Vorstand der TLG IMMOBILIEN verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014.

G.3. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 29. April 2015 unterzeichnete die TLG IMMOBILIEN AG die Kaufverträge über zwei Fachmarktzentren im Berliner Umland mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund EUR 85,9 Mio. Zu dem Paketerwerb gehört die Bahnhofspassage in Bernau sowie das Handelszentrum in Strausberg. Beide Objekte sind in ihren lokalen Lagen langjährig gut eingeführt.

Des Weiteren konnte die TLG IMMOBILIEN AG am 13. Mai 2015 den Kaufvertrag für das Südstadt-Center in Rostock mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 28,2 Mio. schließen. Das etablierte Nahversorgungszentrum liegt innerstädtisch am Rostocker Südring.

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss der TLG IMMOBILIEN AG zum 31. März 2015 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Berlin, 1. Juni 2015



Peter Finkbeiner
Mitglied des Vorstandes



Niclas Karoff
Mitglied des Vorstandes

FINANZKALENDER

25. JUNI 2015

Hauptversammlung

31. AUGUST 2015

Veröffentlichung des Zwischenberichts Q2/2015

30. NOVEMBER 2015

Veröffentlichung des Zwischenberichts Q3/2015

KONTAKT

HERAUSGEBER:

TLG IMMOBILIEN AG

Hausvogteiplatz 12
10117 Berlin

Investor Relations
Sven Annutsch

Telefon: + 49 30 2470 6089

Fax: + 49 30 2470 7446

E-Mail: ir@tlg.de

Internet: www.tlg.de

IMPRESSUM

FOTOGRAFEN:

Michael Fahrig, Berlin
www.fahrig-fotografie.de

KONZEPTION UND GESTALTUNG:

Kirchhoff Consult AG, Hamburg
www.kirchhoff.de

Der vorliegende Bericht wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

Der Bericht liegt ebenfalls in englischer Sprache vor. Die deutsche Fassung ist im Zweifelsfall maßgeblich.

Zukunftsgerichtete Aussagen und Prognosen in dem Bericht sind Einschätzungen auf Basis der derzeitigen Informationslage. Sollten die getroffenen Annahmen nicht eintreffen, können sich die Ergebnisse auch von den im Bericht aufgestellten Prognosen abweichend entwickeln.

TLG IMMOBILIEN AG
Hausvogteiplatz 12
10117 Berlin
www.tlg.de